



URBANIUM

Nøkkelen til gode boliger

årsrapport 2014



Pengeskapfabrikken, Hasleveien 10-12



INNHold

Kjære leser	3
Styrets årsberetning	4
Årsregnskap 2014	6
Ansatte - Urbanium Consulting AS	16
Payco-konsern	17
Pengeskapfabrikken, Hasleveien 10-12	18
Åstorget	20
Prosjektportefølje	22
Regnskap boligprosjekter	24
Boligprosjekter	26
Nøkkeltall Urbanium AS	29
Næringseiendommer	30

St. Halvardsgate 20



KJÆRE LESER

I 2014 hadde Urbanium begrenset boligproduksjon som følge av få nye prosjekter. På Sørenga var det stor produksjon, men ingen boliger ble ferdigstilt. Dette preger resultatet for 2014. Boliggetterspørselen generelt var noe laber etter et noe tregt marked i 2013.

Etter at rentene på boliglån har falt gjennom 2014, har etterspørselen etter nye boliger tatt seg betydelig opp. Samtidig er det i Osloområdet få boliger for salg. Dette skyldes i stor grad at behandlingen av reguleringssaker i sentrale områder hvor kjøperne ønsker å bo går sakte, både i Plan- og bygningsetaten og i rådhuset. Dette har sammen med andre faktorer bidratt til prisøkning på boliger i 2014 og i første kvartal 2015 som er vesentlig høyere enn inflasjonen.

Urbanium har pr i dag ingen boliger under produksjon som ikke er solgt. På Sørenga er også salget meget godt, og i dag er kun 125 av prosjektets 746 boliger ikke solgte. Siste innflytting på Sørenga er i 1. kvartal 2017.

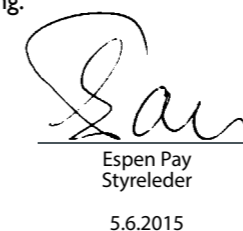
Høsten 2014 og så langt i 2015 har Urbanium gått inn i fem nye boligprosjekter. Disse skal være med på å gi selskapet en god produksjon i de nærmeste årene. Flere nye prosjekter vurderes fortløpende.

Urbanium Consulting AS har fått ansvarsrett som utførende entreprenør. Det innebærer at selskapet i fremtiden vil bygge flere av sine prosjekter i egenregi og i større grad ta hånd om ombygging av næringseiendommene selv. Produksjonsledelsen vil bli styrket med fire til fem mann i 2015.

Vi har stor tro på fremtiden. De prosjekter vi nå har i vår portefølje er etterspurt i markedet. I 2014 overleverte Urbanium 118 boliger. I 2015 ferdigstilles 31 boliger, og vi planlegger oppstart av 110 boliger i 2015. I årene som kommer blir det enda flere.

Utviklingen av handels- og næringsvirksomheten i Ås er tilfredsstillende og følger de planer som selskapet har forutsatt. Tilsvarende er situasjonen i Industrigaten 36 og Hasleveien 15 i Oslo hvor alle lokaler nå er fullt utleid.

Sørenga er fortsatt selskapets viktigste prosjekt, men andre store prosjekter beliggende ved Carl Berners plass, Ullern og Grorud, nærmer seg realisering.


Espen Pay
Styreleder
5.6.2015



STYRETS ÅRSBERETNING 2014

SELSKAPETS VIRKSOMHET

Urbanium AS er et eiendomsutviklingsselskap med fokus på boligutvikling. Selskapet har siden etableringen i 2003 overlevert og utviklet 1 473 boliger til kunder i Oslo og omegn. Selskapet er morselskap i et konsern som pr. 31.12.14 også omfatter datterselskapet Urbanium Consulting AS. Direkte og indirekte, er Urbanium AS engasjert i utvikling av ca. 861 boliger. Dette inkluderer engasjementet og eierskapet i Sørenga Utvikling KS.

Hovedmarkedet er Oslo og omegnskommunene hvor Urbanium utvikler prosjekter fra tidlig fase frem til salg og overlevering til kunde. Selskapet driver også konsulentvirksomhet gjennom datterselskapet Urbanium Consulting AS. Selskapets kjernekompetanse er prosjektutvikling mens boligproduksjonen kjøpes i hovedsak fra anerkjente leverandører av entreprenørtjenester.

SELSKAPETS AKTIVITETER I 2014

2014 har vært preget av konsolidering og utvikling av nye prosjekter. I 18 boliger har vært under produksjon. Disse ble ferdigstilt i 2014. Ytterligere 255 boliger er under utvikling.

Selskapet er også engasjert i utbyggingen av Sørengutstikkeren i Bjørvika med en eierandel på 28,4 %. Dette prosjektet har bidratt negativt i resultatet for 2014 pga. internt salg av anleggsmidler. For øvrig er virksomheten i Sørenga Utvikling KS tilfredsstillende og forventes å bidra positivt til resultatet i de nærmeste årene.

I fjerde kvartal 2014 kjøpte Urbanium AS en sentralt beliggende eiendom på ca. 4 mål ved Carl Berners plass. Den er regulert til bolig og næring og vil være en viktig satsning for selskapet i den nærmeste tiden. Etter årsskiftet er ytterligere to boligeiendommer ervervet.

ORGANISERING OG ARBEIDSMILJØ

Urbanium AS har en ansatt, dersom det blir aktuelt med fremtidig ansettelse vil best kvalifisert person bli ansatt uavhengig av kjønn. Urbaniums administrasjon er i hovedsak ansatt i det heleide datterselskapet, Urbanium Consulting AS. Pr. 31.12.2014 var det seks ansatte i selskapet. Arbeidsmiljøet i datterselskapet anses som godt, og i 2014 var det ikke registrert sykefravær av vesentlig betydning.

YTRE MILJØ

Bygging av boliger kan medføre forurensning, og selskapet stiller derfor strenge krav til egen organisasjon og leverandører om at miljø skal være i fokus, både i forbindelse med prosjektering, bygging og fremtidig drift av eiendommene. Virksomheten kjenner ikke til at det har forekommet forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø i 2014.

ÅRSREGNSKAPET

Det er styrets vurdering at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. For årsregnskapet for 2014 er dette lagt til grunn.

Regnskapet viser en omsetning på kr. 512 759 i 2014 mot kr. 2 926 958 i 2013.

Driftsresultatet er – kr. 3 983 150 mot – kr. 1 994 985 i 2013, noe som etter finansposter og skatt gir et negativt årsresultat på – kr. 12 664 112 mot et årsresultat på kr. 37 087 287 i 2013. Selskapets egenkapital er kr. 104 195 610 mot kr. 153 643 581 i 2013.

Det er styrets oppfatning at dette gir en rettvise oversikt over utvikling og resultat av virksomheten og av dens stilling.

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

ÅRSRESULTATET

Styret foreslår at årets underskudd på kr. 12 664 112,- disponeres således:

Fond for vurderingsforskjeller	(37 454 988)
Utbytte	20 000 000
Konsernbidrag	16 783 859
Annen egenkapital	(11 992 983)
Sum disponeringer	(12 664 112)

FREMTIDSUTSIKTER

Relativt lav nybygging, kombinert med forventet befolkningsvekst og fremtidig boligbehov i årene fremover, bidrar til økt etterspørsel etter boliger i Oslo området. Urbanium utvikler boliger for en bred målgruppe og vil treffe boligbehovene til alle generasjoner i sine prosjekter. Det er sterk korrelasjon mellom renter og etterspørsel i boligmarkedet. Det er nå forventet vedvarende lave markedsrenter, og vi antar at dette vil bidra positivt til salg av nye boliger.

I 2014 har Urbanium lagt et godt grunnlag for videre vekst. I 2015 igangsettes produksjon av rundt 100 boliger, som skal overleveres i 2016.

Samlet sett er styret optimistisk med hensyn til selskapets fremtidsutsikter.

Oslo 24.04.2015


Espen Pay
Styreleder

RESULTAT

	Note	2014	2013
Salgsinntekt		476 400	2 763 570
Annen driftsinntekt		36 359	163 388
Sum driftsinntekter		512 759	2 926 958
Varekostnad		(272 555)	(2 090 397)
Lønnskostnad	1, 2, 3	(789 765)	(491 710)
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	5	(2 588)	(2 813)
Annen driftskostnad	4	(3 431 001)	(2 337 022)
Sum driftskostnader		(4 495 909)	(4 921 943)
Driftsresultat		(3 983 150)	(1 994 985)
Inntekt på investering i datter/tilknyttet selskap		17 393 399	31 074 062
Inntekt på andre investeringer		0	9 879 714
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		347 874	0
Annen renteinntekt		35 710	628 923
Annen finansinntekt		0	5 444 716
Sum finansinntekter		17 776 982	47 027 415
Andel underskudd i datter/tilknyttet selskap		(1 300 297)	(2 097 073)
Rentekostnad til foretak i samme konsern		(980 258)	0
Annen rentekostnad		(4 596 454)	(3 538 616)
Annen finanskostnad		(10 737 374)	(959 000)
Sum finanskostnader		(17 614 382)	(6 594 688)
Netto finans		162 600	40 432 727
Ordinært resultat før skattekostnad		(3 820 550)	38 437 742
Skattekostnad på ordinært resultat	7	(8 843 562)	(1 350 455)
Ordinært resultat		(12 664 112)	37 087 287
Årsresultat		(12 664 112)	37 087 287
Overføringer			
Fond for vurderingsforskjeller		(37 454 988)	10 565 043
Utbytte		20 000 000	0
Konsernbidrag		16 783 859	26 859 092
Annen egenkapital		(11 992 983)	(336 848)
Sum		(12 664 112)	37 087 287

BALANSE

pr. 31. desember 2014

Eiendeler	Note	2014	2013
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	2 862 117	2 864 705
Sum varige driftsmidler		2 862 117	2 864 705
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	13 749 065	20 564 623
Investeringer i annet foretak i samme konsern	8	11 508 791	11 753 173
Lån til foretak i samme konsern	10	72 652 561	70 750 020
Investeringer i tilknyttet selskap	9, 16	129 518 305	176 326 469
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	9 843 168	9 495 294
Investeringer i aksjer og andeler		154 145	196 645
Sum finansielle anleggsmidler		237 426 034	289 086 224
Sum anleggsmidler		240 288 151	291 950 929
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	11	(635)	5 030
Andre fordringer		4 000 000	4 190 117
Konsernfordringer		52 274 105	25 750 000
Sum fordringer		56 273 470	29 945 147
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	6 686 926	737 253
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 686 926	737 253
Sum omløpsmidler		62 960 396	30 682 400
Sum eiendeler		303 248 548	322 633 329

BALANSE

Egenkapital og Gjeld	Note	2014	2013
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (2000 aksjer a kr.900,00)	13, 14	1 800 000	1 800 000
Overkurs		16 016 334	16 016 334
Sum innskutt egenkapital		17 816 334	17 816 334
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		20 063 834	57 518 822
Annen egenkapital		66 315 442	78 308 425
Sum opptjent egenkapital		86 379 276	135 827 247
Sum egenkapital	15	104 195 610	153 643 581
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	8 287 970	5 652 136
Sum avsetning for forpliktelser		8 287 970	5 652 136
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	17	84 890 523	84 823 123
Sum annen langsiktig gjeld		84 890 523	84 823 123
Sum langsiktig gjeld		93 178 493	90 475 259
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	62 255 224	74 515 732
Leverandørgjeld		493 927	291 295
Betalbar skatt	7	0	3 543 433
Skyldige offentlige avgifter		40 065	35 657
Kortsiktig konserngjeld		22 991 587	0
Utbytte		20 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		93 641	128 373
Sum kortsiktig gjeld		105 874 444	78 514 489
Sum gjeld		199 052 937	168 989 748
Sum egenkapital og gjeld		303 248 548	322 633 329

KONTANTSTRØM

	Note	2014	2013
Likvider tilført/brukt på virksomheten:			
Årsresultat		(12 664 112)	37 087 287
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		0	(5 441 550)
+ Ordinære avskrivninger		2 588	2 813
+/- Endring i utsatt skatt		2 635 834	(12 638 180)
Tilført fra årets virksomhet		(10 025 689)	19 010 370
+/- Endr.i lager, debitorer og kreditorer		208 298	(244 282)
+/- Endr.i andre tidsavgrensingsposter		(29 948 013)	52 283 102
A = Netto likviditetsendr. fra virksomhet		(39 765 405)	71 049 190
Likvider tilført/brukt på investeringer:			
Investeringer i varige driftsmidler		0	6 635 090
+/- Endring andre investeringer		51 660 190	(24 998 783)
B = Netto likviditetsendr.fra investering		51 660 190	(18 363 693)
Likvider tilført/brukt på finansiering:			
+ Opptak av ny gjeld (korts. og langs.)		30 838 747	(31 428 980)
+ Innbetaling av egenkapital		0	235 166
Utbytte		(20 000 000)	0
+/- Konsernbidrag		(16 783 859)	(26 859 092)
C = Netto likviditetsendr.fra finansiering		(5 945 112)	(58 052 906)
+ Likviditetsbeholdning 1.1.		737 253	6 104 663
A+B+C Netto endr. i likvider gjennom året		5 949 673	(5 367 410)
= Likviditetsbeholdning 31.12.		6 686 926	737 253

Oslo 24.04.2015



Espen Pay
Styreleder

NOTER

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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

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.

Prosjekt

Prosjektkostnader påløpt før vedtatt byggestart kostnadsføres i sin helhet. I perioden mellom vedtatt byggestart og byggestart blir prosjektkostnadene aktiverte. Fra byggestart vil disse kostnadene bli kostnadsført sammen med påfølgende prosjektkostnader.

Ferdiggrad beregnes som forholdet mellom påløpte- og totalt budsjetterte prosjektkostnader. Salgsgrad er definert som verdi solgte boliger dividert med verdi på totale

boliger. Fullføringsgrad er ferdiggrad multiplisert med salgsgrad.

Tomtekjøp aktiveres ved kjøpstidspunktet. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til fullføringsgrad. Periodens inntektsføring er summen av kalkulert dekningsbidrag i prosjektet multiplisert med fullføringsgrad, periodens påløpte kostnader og kostnadsført andel av tomt.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 27% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig under-skudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattemessige midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2014 utgjør kr 73 030. Honorar for annen bistand utgjør kr 33 770.

Note 5 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon varige driftsmidler	Tomter	Bygning og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2014	3 426 935	101 733	3 528 668
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2014	3 426 935	101 733	3 528 668
Avskr., nedskr. og rev. nedskr 1.1. 2014	(626 935)	(37 028)	(663 963)
Akkumulerte avskr. 31.12.2014		(39 616)	(39 616)
Akkumulerte nedskr. 31.12.2014	(626 935)		(626 935)
Balanseført verdi pr. 31.12.2014	2 800 000	62 117	2 862 117
Årets avskrivninger		(2 588)	(2 588)
Økonomisk levetid			
Avskrivningsplan: Lineær			

Note 6 - 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:	01.01.2014	31.12.2014	Endring
Anleggsmidler	(620 001)	(619 150)	(851)
Kortsiktig gjeld	(75 000)		(75 000)
Gevinst- og tapskonto	2 699 253	2 159 403	539 850
Andre forskjeller	18 929 584	29 155 933	(10 226 349)
Sum midlertidige forskjeller	20 933 836	30 696 186	(9 762 350)
Utsatt skatt 31.12.14. basert på 27%	5 652 136	8 287 970	(2 635 834)

Note 7 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2014	2013
Ordinært resultat før skattekostnad	(3 820 550)	38 437 742
Konsernbidrag	52 274 105	
+/- Permanente forskjeller	(25 925 967)	10 852 757
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	463 999	668 913
Årets skattegrunnlag	22 991 587	49 959 412
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 27%	6 207 728	13 988 635
Sum	6 207 728	13 988 635
+/- Endring i utsatt skatt	2 635 834	(12 638 180)
Skattekostnad i resultatregnskapet	8 843 562	1 350 455
Betalbar skatt i skattekostnad	6 207 728	13 988 635
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(6 207 728)	(10 445 202)
Betalbar skatt i balansen		3 543 433

Note 1 - Lønnskostnader etc

Spesifikasjon av lønnskostnader	2014	2013
Lønn	683 462	430 947
Arbeidsgiveravgift	96 368	60 764
Andre relaterte ytelser	9 935	
Sum	789 765	491 710

Foretaket har sysselsatt 1 årsverk i regnskapsåret.

Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

Obligatorisk tjenstepensjon

Pensjon betales gjennom Urbanium Consulting AS.

Note 3 - Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Note 8 - Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel
Urbanium Consulting AS	Oslo	100 %
Urbanium Ensjø AS	Oslo	100 %
Urbanium St. Halvards gt. 20 AS	Oslo	100 %
Urbanium Schous ANS	Oslo	99 %

Note 9 - Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel
Munkerud ANS	Oslo	50%
Nordliveien 10 AS	Oslo	50%
Sørenga Utvikling KS	Oslo	25,56%
Sørenga Utvikling AS	Oslo	28,4%
Åstorget Bolig AS	Oslo	50%

Investeringene føres etter egenkapitalmetoden.

	Munkerud ANS	Åstorget Bolig AS	Nordlivn 10 AS	Urbanium St. Halvards gt 20 AS
Eierandel	50 %	50 %	50 %	
Anskaffelseskost	200 000	60 000	50 000	
IB 01.01.2014	200 000	1 588 513	72 052	23 201 808
Utbetaling/utbytte	- 200 000	0	0	
Innbetaling/tilganger				
Resultatandel	0	2 095 205	- 22 052	
UB 31.12.2014	0	3 683 718	50 000	

	Sørenga Utvikling KS	Sørenga Utvikling AS	Totalt
Eierandel	25,56 %	28,4 %	
Anskaffelseskost	97 977 600	10 737 900	
IB 01.01.2014	142 244 983	9 019 113	176 326 469
Utbetaling/utbytte	- 14 569 200		- 14 769 200
Innbetaling/tilganger	0	0	
Resultatandel	- 10 151 287	- 759 023	- 8 837 157
UB 31.12.2014	117 524 496	8 260 090	129 518 304

Note 10 - Konsern lån annet foretak

Type	2014	2013
Foretak i samme konsern	72 652 561	70 750 020
Tilknyttet selskap og fell- eskontrollert virksomhet	9 843 168	9 495 294

Note 11 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.
Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2014.

Spesifikasjon kundefordringer	2014	2013
Kundefordringer til pålydende	(635)	5 030
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	(635)	5 030

Note 12 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekkmidler med kr 21 969.
Skyldig skattetrekk er kr 21 720.

Note 13 - Aksjekapital

Foretaket har 2 000 aksjer, pålydende kr 900, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 1 800 000.
Foretaket har en aksjeklasse.

Note 14 - Aksjonærer

Foretakets aksjonærer pr 31.12. 2014
Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	antall aksjer	Eierandel
Payco AS	2 000	100,00%
Sum	2 000	100,00%

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

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

Note 15 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	FFV	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2014	1 800 000	16 016 334	57 518 822	78 308 425	153 643 581
Årets resultat				(12 664 112)	(12 664 112)
Overført fra FFV			(37 454 988)	37 454 988	
Avsatt konsernbidrag				(16 783 859)	(16 783 859)
Avsatt utbytte				(20 000 000)	(20 000 000)
Egenkapital 31.12.2014	1 800 000	16 016 334	20 063 834	66 315 442	104 195 610

Note 16 - Pantstillelser og garantier m.v.

Spesifikasjon	2014	2013
Kassekreditt	62 255 224	74 515 732
Sum	62 255 224	74 515 732

Pantstillelser	Lånebeløp	Balanseført verdi
Aksjer i Sørenga Utvikling AS og andeler i Sørenga Utvikling KS	62 255 224	125 784 586

All gjeld forfaller før 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 17 - Langsiktig konserngjeld

Type	2014	2013
Foretak i samme konsern	84 890 523	28 653 001

REVISJONSBERETNING



Revisjonspartner

Til generalforsamlingen i
Urbanium AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Urbanium AS som viser et underskudd på kr 12 664 112. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap og kontantstrømsoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre notecopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettvisende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Urbanium AS per 31. desember 2014 og av resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen 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

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er 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, 27. april 2015

Revisjonspartner AS

Trond Ryland
statsautorisert revisor

ANSATTE Urbanium Consulting AS



Økonomisjef / daglig leder
Karen Marie Vasli



Utbyggingssjef
Bjørn Hroar Framstad



Markedssjef
Mona Bjørkli Eriksen
(Permisjon)



Markedsansvarlig
Helene Løberg



Sekretær
Ingrid Teien



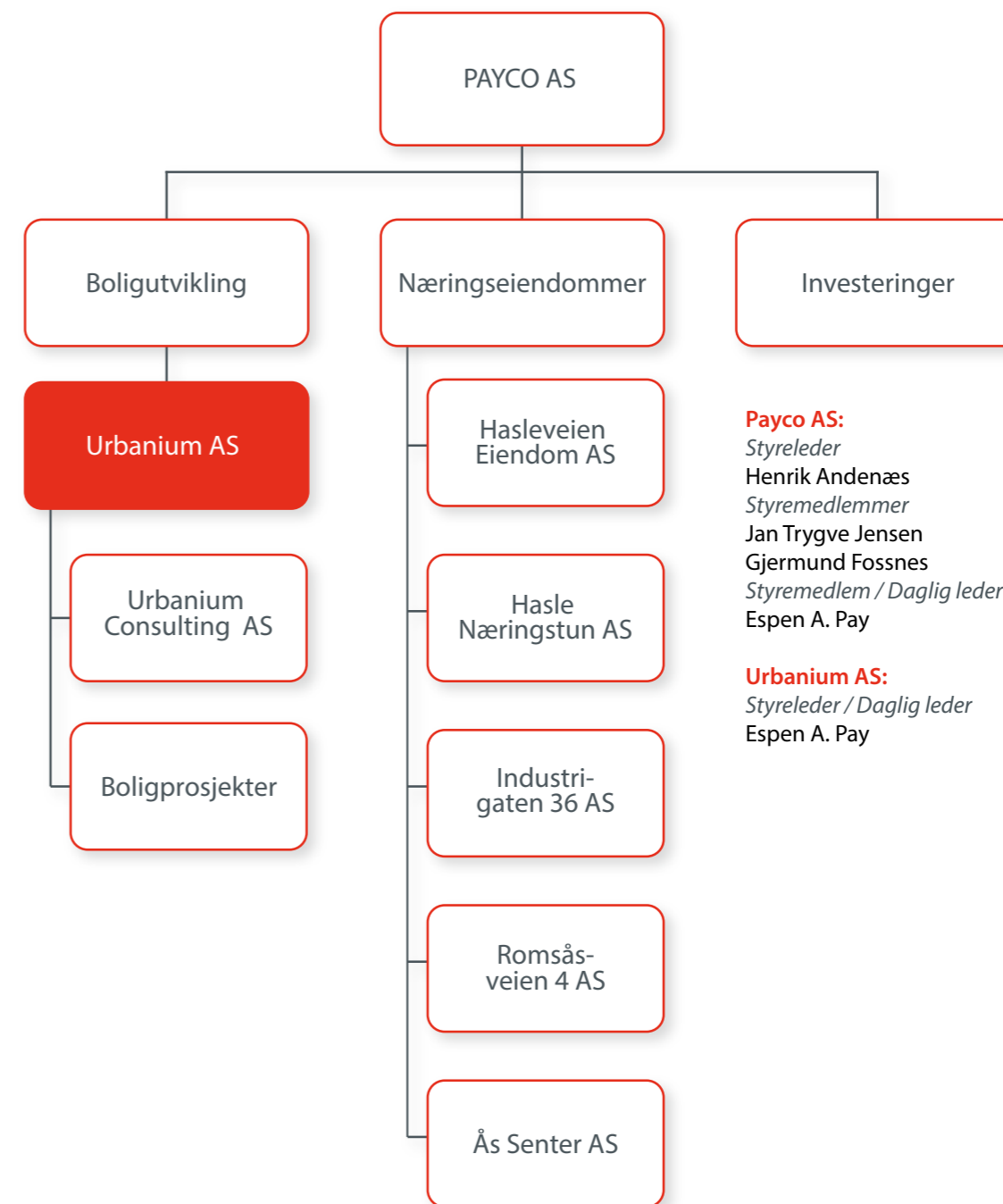
Adm.dir. Urbanium AS
Espen A. Pay

Økonomikonsulent
Mari-Anne Frøseth

Prosjektutvikler
Rune Scheele
ansatt fra 1.06.2015

Payco-konsern

pr. 31. desember 2014



PENGESKAPSFABRIKKEN, HASLEVEIEN 10-12

Ved siden av den tradisjonsrike Pengeskapsfabrikken på Carl Berner oppstår det snart et nytt og moderne kvartal med 2-, 3- og 4-romsleiligheter fordelt i to nye bygg. Her får du balkong, felles uterom på bakkeplan og takterrasse med flott utsikt.

Pengeskapsfabrikken er et unikt prosjekt hvor man tar vare på den gamle historien i møte med ny arkitektur og leilighetsutforming. Leilighetene har derfor også blitt designet med litt mer omtanke og en mer påkostet standard. Leilighetene er større og romsligere enn det som ofte er vanlig i dagens nybygg. I tillegg får alle flotte romslige balkonger. På takene av de to nye byggene blir det takterrasser for fellesskapet, med god plass til å nyte sommersonen. Innvendig får leilighetene lys lasert eikeparkett på gulvene og kjøkken med trendy lysegrå fronter og hvitevarer integrert. Det vil i enkelte leiligheter også være walk in closet fra soverom. Badene er spesialdesignet med store fliser og innredning i moderne stil.

I det sjarmerende bygget hvor pengeskapsfabrikken Viig&Vraalsen A.P.Foss A/S opprinnelig holdt til, vil det fylles opp med butikker og servering!

Salget av første trinn starter juni 2015!

«Her får du balkong, felles uterom på bakkeplan og takterrasse med flott utsikt.»





ÅSTORGET

Ås sentrum er i dag under stor utvikling med etablering av nye forretnings- og leilighetsbygg. Åstorget er en del av denne stedsutviklingen og har attraktiv beliggenhet midt i Ås sentrum. Urbanium tok med Veidekke Eiendom inn i prosjektet i 2011.

Prosjektet består av til sammen 3 bygg og er tegnet av Bas Arkitekter. De første leilighetene ble ferdige i 2014 og 31 leiligheter i trinn 2 blir ferdige til årsskifte 2015-2016. Vi er også i ferd med å klargjøre siste byggetrinn for salg.

Prosjektet ligger syd- og vestvendt, og de fleste leilighetene er gjennomgående og med store balkonger/ uteplasser. Garasjeanlegget ligger delvis på bakkeplan. Over garasjen er det opparbeidet en skjermet og privat hage for beboerne i Åstorget Sameie. Her ligger både private uteplasser, beplantet utearealer, sportsboder og gangstier med utebelysning.

Alle leilighetene vil få vannbåren gulvvarme, privat terrasse/balkong, samt lett tilgjengelig parkeringsplass i garasjekjeller med heis til leiligheten. Dette, kombinert med gangavstand til de fleste servicetilbud som Ås har å tilby, gjør at vi med sikkerhet kan tilby en behagelig og lettvent boligtilværelse.

«Vi kan med sikkerhet tilby en behagelig og lettvent boligtilværelse.»



Sørenga - www.mir.no



Sjølund AS

PROSJEKTPORTEFØLJE

- siden starten i 2003

Ferdigstilte prosjekter	År ferdig	Eierandel %	Antall boliger
Villa Vestvendt, Storengveien 90, Stabekk	2004	50 %	6
Glade Kvartal, Amtmann Meinichsgate, 17 Oslo	2005	50 %	112
Biterudtunet, Biterudveien 31, Asker	2006	67 %	20
Skillebekk borettslag, Ospelia 11, Nittedal	2006	100 %	52
Wøyen Torg, Vøyenenga, Akershus	2006	50 %	72
Fjordveien 88, Høvik	2007	50 %	33
Urban Base, Hasleveien 15, Oslo	2007	100 %	48
Nydalstoppen, Gunnar Scheldrupsvei 13, Oslo	2007	50 %	100
Innspurten 4, Valle Hovin, Oslo	2008	100 %	88
Vesleskogen borettslag, Munkeudveien 84, Oslo	2008	50 %	11
Schouskvartalet, Trondheimsveien 2E-G, Oslo	2009	100 %	106
Gamle Drammensvei 41, Stabekk	2011	100 %	18
Sørenga kvartal I, Oslo	2011	28 %	115
Thorvald Meyersgate 80 (del av Schouskvartalet), Oslo	2011	100 %	17
Ås Sentrum, Rådhusplassen 25, Ås	2012	40 %	19
Munkeudstribben 7, Oslo	2012	50 %	12
Nordliveien 10, Oslo	2012	50 %	5
Sørenga kvartal II, Oslo	2012	28 %	93
Gladengveien 15, Oslo	2012	100 %	183
Sørenga Kvartal III, Oslo	2013	28 %	127
Sørenga Kvartal IV, Oslo	2013	28 %	118
St. Halvardsgate 20, Oslo	2014	50 %	94
Åstorget Bolig, trinn 1, Ås	2014	50 %	24
Antall boliger			1 473

Silurveien



St. Halvardsgate 20



Prosjekter under bygging	År ferdig	Eierandel %	Antall boliger
Sørenga kvartal V, Oslo	2015	28 %	59
Sørenga kvartal VI, Oslo	2015	28 %	110
Sørenga trinn 7-8, Oslo	2016-2017	28 %	124
Åstorget Bolig, trinn 2, Ås	2015	50 %	31
Antall boliger			324

Prosjekter under utvikling (anslag)	Status	År ferdig	Eierandel %	Antall boliger
Åstorget Bolig, trinn 3, Ås	Regulert/ under utvikling	2016	50 %	25
Hasleveien 10, Oslo	Regulert/ under utvikling	2017	100 %	85
Stasjonsveien 64, Nittedal	Regulering/ under utvikling	2017	100 %	30
Grenseveien 51, Oslo	Regulert/ under utvikling	2016	100 %	22
Silurveien 8, Oslo	Regulering/ under utvikling	2017	100 %	69
Romsåsveien 4, Oslo	Regulering/ under utvikling	2017-2020	50 %	300
Antall boliger				351

Totalt antall boliger 2 328

REGNSKAP BOLIGPROSJEKTER *

pr. 31. desember

- egne og felleskontrollerte prosjekter

Andel Urbanium	2014	2013	2012	2011	2010
Resultat					
Driftsinntekter	56 563 239	137 151 440	229 583 650	353 977 495	130 668 843
Andre driftskostnader	-55 477 788	-89 744 607	-136 240 613	-270 619 970	-116 467 620
Driftsresultat	1 085 451	47 406 833	93 343 037	83 357 525	14 201 223
Finans	-16 754 605	-3 324 704	-4 775 618	-3 508 777	-6 016 440
Resultat før skatt	-15 669 154	44 082 129	88 567 418	79 848 747	8 184 783
Balanse					
Utsatt skattefordel	277 684	235 843	601 688	0	1 057 191
Tomter / Bygninger	3 156 022	5 713 597	22 599 562	81 557 757	178 663 833
Finansielle anleggsmidler	126 214 059	151 460 741	171 061 966	92 731 181	37 000 000
Sum anleggsmidler	129 647 765	157 410 181	194 263 216	174 288 938	216 721 024
Boligprosjekt	14 954 949	10 662 494	9 865 745	16 277 437	125 007 512
Kortsiktige fordringer	85 324 397	231 723 626	80 794 127	366 819 719	84 676 295
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12 700 911	6 727 346	13 554 529	9 598 787	5 855 335
Sum omløpsmidler	112 980 257	249 113 466	104 214 401	392 695 942	215 539 142
Sum eiendeler	242 628 022	406 523 647	298 477 617	566 984 880	432 260 166
Sum egenkapital	103 574 757	153 085 441	139 958 228	110 231 846	60 216 133
Utsatt skatt	8 934 169	20 130 189	20 701 593	24 288 886	66 729
Bankgjeld/ langsiktig gjeld	62 255 224	80 545 732	45 416 599	119 891 595	292 018 384
Leverandørgjeld	4 503 141	4 844 154	5 843 804	15 717 143	16 377 523
Byggelån	3 292 970	104 796 778	19 699 685	233 774 792	47 424 889
Annen kortsiktig gjeld	60 067 763	43 121 352	66 857 709	63 080 616	16 156 506
Sum gjeld	139 053 266	253 438 205	158 519 390	456 753 033	372 044 031
Sum gjeld og egenkapital	242 628 022	406 523 647	298 477 618	566 984 880	432 260 164

*) Prosjekter hvor eierandel < 50% er ikke inkludert.



Prinsipper for inntektsføring

Inntekter fra salg av langsiktige byggeprosjekter resultatføres etter løpende avregnings metode i takt med kontraktsforpliktete salg av enheter. Forsiktighetsprinsippet medfører dog at resultatførte salgsinntekter justeres ned i henhold til ferdiggraden på prosjektet. Ferdiggraden beregnes som forholdet mellom påløpte- og totalt budsjetterte prosjektkostnader.

Når det er usikkerheter rundt kontrakten vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. Opptjent, ikke fakturert inntekt knyttet til prosjektet presenteres i balansen som kundefordring.

Regnskap boligprosjekter

2014 har vært preget av konsolidering og utvikling av nye prosjekter. 118 boliger har vært under produksjon. Disse ble ferdigstilt første halvår 2014. Ytterligere 255 boliger er under utvikling. Som følge av dette er både omsetning og driftsresultat fra boligprosjekter redusert i forhold til 2013. Urbanium er engasjert i utbyggingen av Sørengutstikkeren i Bjørvika med en eierandel på 28,4 %. Dette prosjektet har bidratt negativt i resultatet for 2014 pga. internt salg av anleggsmidler. Andel underskudd fra Sørenga Utvikling KS fremkommer under Finans.

Egenkapitalen er redusert fra NOK 153 mill i 2013 til NOK 104 mill 2014. Årets underskudd, samt konsernbidrag og utbytte til konsernselskap forklarer reduksjonen. Balansen er redusert med 40 % fra 2013 til 2014.



BOLIGPROSJEKTER - under utvikling



Pengeskapsfabrikken, Hasleveien 10
- under utvikling

Prosjektet «Pengeskapsfabrikken» har sentral beliggenhet rett ved Carl Berner. Her skal det bygges totalt 88 leiligheter fordelt på to trinn. I det sjarmerende bygget hvor pengeskapsfabrikken Viig & Vraalsen A.P. Foss A/S opprinnelig holdt til, vil det fylles opp med butikker og servering! Første trinn har salgsstart juni 2015.



Silurveien 8
- under utvikling

Silurveien 8 ligger i Urbaniums utviklingsportefølje. Her kommer ca. 70 boliger. Reguleringsforslaget er tegnet av LPO Arkitekter og prosjektet forventes igangsatt i løpet av 2016.



Grenseveien 51
- under utvikling

Sentralt på Hasle skal det bygges 21 moderne leiligheter som skal ferdigstilles i løpet av 2016.



Stasjonsveien 63
- under utvikling

I Nittedal skal det bygges ca 30 leiligheter i sentrale og i naturskjønne omgivelser. Boligene vil ferdigstilles i 2017.

BOLIGPROSJEKTER - under utvikling / ferdigstilt



Åstorget 3
- under utvikling

Siste trinn i Åstorget bolig vil bestå av 31 leiligheter og skal legges ut for salg i 2015, ferdigstilles i løpet av 2016.



Åstorget trinn 2
- ferdigstilt 2015

Det andre byggetrinnet i rekken på Åstorget. Her kommer 31 flotte selveierleiligheter. Prosjektet ferdigstilles ved årsskiftet 2015-2016.



St. Halvardsgate 20
- ferdigstilt 2014

St. Halvardsgate 20 har gått etter planen både fremdriftsmessig og salgsmessig, og ble ferdigstilt 2014. Dette er nok et vellykket samarbeidsprosjekt med Veidekke Entreprenør.



Gladengveien 15
- ferdigstilt 2012

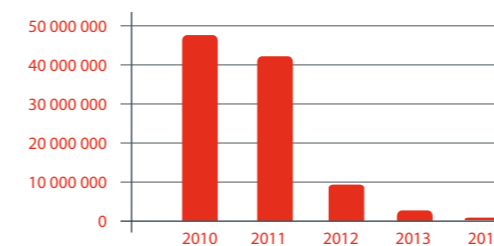
Det første prosjektet i Gladengveien på Ensjø ble ferdigstilt med 183 leiligheter, et serveringslokale og et garasjeanlegg. Alle boligene er solgt. Næringsseksjonene eies av Payco AS, og garasjeplassene driftes av EuroPark AS.



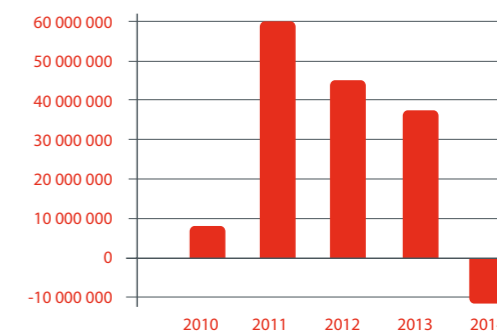
NØKKELTALL *Urbanium AS*

Hovedtall fra årsregnskapet (1000 NOK)	2014	2013	2012	2011	2010
Driftsinntekter	513	2 927	9 156	41 526	47 612
Driftsresultat	-3 983	-1 995	4 161	7 263	6 313
Resultat før skatt	-3 821	38 438	83 744	70 124	8 663
Resultatgrad	-745 %	1313 %	915 %	169 %	18 %
Resultat etter skatt	-12 664	37 087	38 364	62 140	7 104
Resultat akkumulert	206 718	219 382	182 295	143 931	81 791
Egenkapital	104 196	153 644	143 180	115 800	59 928
Egenkapitalandel	34 %	48 %	38 %	58 %	40 %
Totalkapital	303 249	322 633	379 140	201 067	150 480

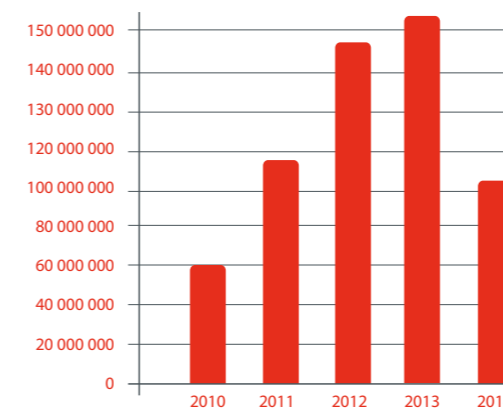
Driftsinntekter



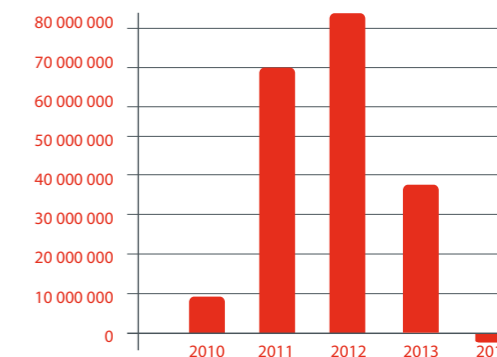
Resultat etter skatt



Egenkapital



Resultat før skatt



NÆRINGSEIENDOM Payco-konsern

pr. 31. desember 2014

Eiendom	Kommune	Reg. status	Beskrivelse	Areal	Kjøpt dato
Hasleveien 15	Oslo	Næring	Kontor, lager	3 689	1998
Hasle Næringstun, Hasleveien 10-12 *	Oslo	Næring	Kontor, lager, butikk	3 000	2014
Industrigaten 36	Oslo	Næring	Kontor, butikk, restaurant	2 773	2011
Romsåsveien 4	Oslo	Næring	Treningscenter	2 020	2007
Trondheimsveien 2	Oslo	Næring	Treningscenter	1 435	2009
Gladengveien 15	Oslo	Næring	Restaurant	100	2012
Ås Senter, Rådhusplassen 11-33	Ås	Næring	Kontor, butikk, restaurant	11 247	2007
Rådhusplassen 33	Ås	Parkering	Parkering	5 837	2007
Gladengveien 15	Oslo	Parkering	Parkering	986	2012
Fjordveien 88	Bærum	Parkering	Parkering	1 000	2007
Trondheimsveien 2	Oslo	Parkering	Parkering	2 590	2009
Sum utleidbart areal **				34 677	

Nøkkeltall	2014	2013	2012	2011	2010
Leieinntekt	33 385 749	23 440 934	11 286 099	17 842 907	25 867 042
Totalt areal (kvm)	34 677	28 835	12 156	13 637	18 834
Herav ledige areal	1 207	2 174	729	210	1 268
Ledig areal i %	3 %	8 %	6 %	2 %	7 %

*arealer som er fristil til byggeprosjekt er ikke inkludert

**eiendom der konsernet eier mindre enn 50 % er ikke inkludert

Næringseiendom

Et av Payco konsernets strategis mål er å ha en eiendomsportefølje med en balansert mix av bolig og næringseiendom tilpasset kompetanse og økonomisk løfteevne. Næringsporteføljen består i dag av eiendom med et langsiktig utviklingspotensial, samt næringsarealer som har blitt bygget i tilknytning til boligprosjekter.

I november 2014 kjøpte Urbanium eiendommen Hasle Næringstun på Carl Berner. Her er det i dag en Kiwibutikk og kontorarealer i verneverdig bebyggelse. Eiendommen skal utvikles, og det skal i tillegg til dagens kontorarealer, bygges nye boliger, samt et lite nærsenter. Dette blir en viktig oppgave for Urbanium i 2015.

Utvikling av Ås sentrum har også i 2014 stått sentralt. Så godt som samtlige næringsarealer er utleid og 3 av 4 bygg fremstår nå i moderne, tidsriktig stand. Gjennom arbeid med regulering og utvikling av flere prosjekter er dette en spennende stedsutvikling og begynnelsen på stor endring og vekst i bolig og handelstilbudet sentralt i Ås.



Hasleveien 15



Ås senter



Hasleveien 10

URBANUM

Nøkkelen til gode boliger

Haakon VII's gt. 2
Pb. 1688 Vika
0120 OSLO

Tlf. 22 37 20 00
Faks 22 37 19 99

post@urbanum.no
www.urbanum.no