



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 154 246
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REQ REAL ESTATE FUND I AS
Forretningsadresse: Sommerrogata 17
0255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Kathrine Hammerstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	11 318 582	7 356 104
Sum kostnader		11 318 582	7 356 104
Driftsresultat		-11 318 582	-7 356 104
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 749	1 635 487
Verdijustering av andre finansielle anleggsmidler	3	20 384 339	
Sum finansinntekter		20 398 088	1 635 487
Verdijustering av andre finansielle anleggsmidler	3		86 155 584
Annen rentekostnad		345 470	352 732
Sum finanskostnader		345 470	86 508 316
Netto finans		20 052 618	-84 872 829
Resultat før skattekostnad		8 734 036	-92 228 932
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat		8 734 036	-92 228 932
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 734 036	-92 228 932
Totalresultat		8 734 036	-92 228 932
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	8 734 036	
Overført fra overkurs	5		-92 228 932
Sum overføringer og disponeringer		8 734 036	-92 228 932



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	360 223 443	320 969 104
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	6	2 312 746	
Investeringer i tilknyttet selskap	3	179 161 250	
Sum finansielle anleggsmidler		541 697 439	320 969 104
Sum anleggsmidler		541 697 439	320 969 104
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			534
Andre kortsiktige fordringer		75 000	
Konsernfordringer	6	28 500	2 598 614
Sum fordringer		103 500	2 599 148
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		145 155	6 225 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		145 155	6 225 935
Sum omløpsmidler		248 655	8 825 083
SUM EIENDELER		541 946 093	329 794 187

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Aksjekapital	5, 7	6 170 905	3 900 917
Beholdning av egne aksjer	5, 7		
Overkurs	5	523 405 708	298 744 478
Ikke registrert kapitalforhøyelse	5		27 000 000
Annen innskutt egenkapital	5		-56 283
Sum innskutt egenkapital		529 576 613	329 589 113
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	8 734 036	
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		8 734 036	
Sum egenkapital		538 310 648	329 589 113
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 790 393	171 881
Leverandørgjeld	6	356 473	
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		488 579	33 193
Sum kortsiktig gjeld		3 635 445	205 074
Sum gjeld		3 635 445	205 074
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		541 946 093	329 794 187



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 700693

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 154 246
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REQ REAL ESTATE FUND I AS
Forretningsadresse: Sommerrogata 17
0255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Kathrine Hammerstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.07.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 928 154 246
REQ REAL ESTATE FUND I AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	11 318 582	7 356 104
Sum kostnader		11 318 582	7 356 104
Driftsresultat		-11 318 582	-7 356 104
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 749	1 635 487
Verdijustering av andre finansielle anleggsmidler	3	20 384 339	
Sum finansinntekter		20 398 088	1 635 487
Verdijustering av andre finansielle anleggsmidler	3		86 155 584
Annen rentekostnad		345 470	352 732
Sum finanskostnader		345 470	86 508 316
Netto finans		20 052 618	-84 872 829
Resultat før skattekostnad		8 734 036	-92 228 932
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat		8 734 036	-92 228 932
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 734 036	-92 228 932
Totalresultat		8 734 036	-92 228 932
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	8 734 036	
Overført fra overkurs	5		-92 228 932
Sum overføringer og disponeringer		8 734 036	-92 228 932



Organisasjonsnr: 928 154 246
REQ REAL ESTATE FUND I AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	360 223 443	320 969 104
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	6	2 312 746	
Investeringer i tilknyttet selskap	3	179 161 250	
Sum finansielle anleggsmidler		541 697 439	320 969 104
Sum anleggsmidler		541 697 439	320 969 104
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			534
Andre kortsiktige fordringer		75 000	
Konsernfordringer	6	28 500	2 598 614
Sum fordringer		103 500	2 599 148
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		145 155	6 225 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		145 155	6 225 935
Sum omløpsmidler		248 655	8 825 083
SUM EIENDELER		541 946 093	329 794 187
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	6 170 905	3 900 917
Beholdning av egne aksjer	5, 7		
Overkurs	5	523 405 708	298 744 478
Ikke registrert kapitalforhøyelse	5		27 000 000



Annen innskutt egenkapital	5		-56 283
Sum innskutt egenkapital		529 576 613	329 589 113
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	8 734 036	
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		8 734 036	
Sum egenkapital		538 310 648	329 589 113
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 790 393	171 881
Leverandørgjeld	6	356 473	
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		488 579	33 193
Sum kortsiktig gjeld		3 635 445	205 074
Sum gjeld		3 635 445	205 074
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		541 946 093	329 794 187



Organisasjonsnr: 928 154 246
REQ REAL ESTATE FUND I AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i REQ Real Estate Fund I AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for REQ Real Estate Fund I AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnr: OX1E0-FUXAZ-AVAFZ-08XY5-DP420-5H50E



vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo

KPMG AS

Geir Moen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Moen, Geir

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2322213

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-05 10:17:53 UTC



Moen, Geir

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2322213

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-05 10:17:53 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: OX1E0-FUXA2-AVAFZ-08XYS-DP420-5HS0E



Årsregnskap 2024 REQ REAL ESTATE FUND I AS



Årsberetning 2024 for REQ REAL ESTATE FUND I AS

Virksomhetens art

REQ Real Estate FUND I AS er et alternativt investeringsfond med tillatelse til å markedsføre mot profesjonelle investorer. Fondet ble etablert i 2021 og er et lukket eiendomsfond. Fondets siste kommitteringsrunde skjedde i desember 2022.

REQ Real Estate FUND I AS hører hjemme i Norge og lokalisert i Oslo kommune. Underliggende investeringer i fondet er i Norge, i og omkring Oslo, Vestfold, Bergen og Stavanger.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Fremtidig utvikling

Overordnet målsetning og strategi

REQ Real Estate FUND I AS ble lansert i desember 2021 og forvaltes av REQ AS. I løpet av 2024 ble det gjennomført ytterligere en investering i fondet, og fondet har nå totalt fem investeringer. Fondet søker å skape avkastning ved å investere i eiendom med utviklingspotensial, innen sektorene kontor, handel, logistikk og lager, bolig og øvrig. Investeringene vil ha eiendom som fellesnevner, men vil kunne variere fra fullt eierskap til minoritetsandeler, til gjeldsinstrumenter med eiendom som underliggende aktiva.

Fondets suksess avhenger av god utøvelse av forvaltning i alle ledd, fra identifisering av gode investeringsobjekter, til utøvelse av forvaltningshåndverket gjennom fondets eierperiode frem til salgstidspunktet, samt fremtidig avkastningsutvikling i underliggende investeringer.

Styret anser at fondet i løpet av sitt tredje driftsår har lagt et solid grunnlag for å realisere ambisjonene for fondet og forventer dermed en langsiktig positiv utvikling for fondets virksomhet. Fondet har investert 86 % av kommitert kapital ved avleggelse av årsregnskapet og vil i de neste årene arbeide videre med å skape avkastning til investorene.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme fondets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet. Årsresultatet er på et overskudd på kr 8 734 036 etter skatt, og styret er tilfreds med det økonomiske resultatet og de initiativene som er gjennomført. Styret er positiv til pågående aktivitet og forvaltning av nåværende portefølje.

Kontantstrømmen reflekterer årets investeringsaktivitet, netto investeringer utgjør kr 198 031 250. Netto negativ kontantstrøm er totalt 6 080 781 og stammer hovedsakelig fra operasjonelle aktiviteter og beting av forvaltningshonorarer. Fondets underliggende investeringer gir ikke utbytter i denne tidlige fasen hvor fokuset er å skape verdiøkning i underliggende eiendommer.

Finansiell risiko

Fondet selv er utelukkende finansiert ved egenkapital. Underliggende investeringer finansieres delvis med gjeld, og i tråd med prospektet søkes en gjeldsgrad på 60 % mot markedsverdi på underliggende eiendom.

Markedsrisiko

Fondet vil fremover være eksponert for makroøkonomiske konjunkturer generelt og i verdiutviklingen på næringseiendom. De verdidriverne det tilleggs størst vekt er markedsutvikling og verdiendringer på næringseiendom og den tilhørende utfordringen med å finne tilfredsstillende investeringsobjekter for gjenværende kommitert kapital.

Kredittrisiko

Risiko for at fondets motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser ansees lav. Fondets natur og kapitalstruktur gjør det imidlertid eksponert for at investorer ikke er i stand til å innfri kommitteringer.



Likviditetsrisiko

Fondet har en kassekreditt for å dekke løpende utgifter frem til kapitaltrekk fra investorer eller utbytter og realisasjonsvederlag fra eksisterende investeringer. Pr årsslutt var det kun utestående rente og gebyrer beregnet av banken på kassekreditten. Fondet trekker på kommitert kapital fra investorene for å dekke fondets kostnader. Gitt fondets natur er det ikke forventet inntekter fra underliggende investeringer enda som dekker de løpende kostnadene.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Fondet har ingen ansatte. Styret består av to kvinner og en mann.

Miljørapportering

Fondet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet utover det som er vanlig for eiendomsfond. Fondet er registrert som et artikkel 8-fond etter SFDR reglementet, noe som betyr at fondet fremmer miljømessige egenskaper og andre sosiale egenskaper som er fastsatt i prospektet. Fondet rapporterer til sine investorer knyttet til ESG på regelmessig basis.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Fondet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2024.

Årsresultat og disponeringer

I 2024 hadde fondet et overskudd etter skattekostnad på kr 8 734 036 som er foreslått overført til annen egenkapital.

Oslo (Signert elektronisk)

Styret i REQ REAL ESTATE FUND I AS

Ingrid Margrethe Stene

styremedlem

Johan Kristian Sekkenes Hamre

styreleder

Henrik Arnesen

styremedlem



Resultatregnskap
REQ REAL ESTATE FUND I AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	1, 2	11 318 582	7 356 104
Sum driftskostnader		11 318 582	7 356 104
Driftsresultat		-11 318 582	-7 356 104
Finansinntekter			
Verdijustering av andre finansielle anleggsmidler	3	20 384 339	0
Annen renteinntekt		13 749	1 635 487
Sum finansinntekter		20 398 088	1 635 487
Finanskostnader			
Verdijustering av andre finansielle anleggsmidler	3	0	86 155 584
Annen rentekostnad		345 470	352 732
Sum finanskostnader		345 470	86 508 316
Resultat av finansposter		20 052 618	-84 872 829
Resultat før skattekostnad		8 734 036	-92 228 932
Skattekostnad på resultat	4	0	0
Årsresultat		8 734 036	-92 228 932
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	8 734 036	0
Overført fra overkurs	5	0	92 228 932
Sum overføringer		8 734 036	-92 228 932



Balanse
REQ REAL ESTATE FUND I AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3	360 223 443	320 969 104
Lån til foretak i samme konsern	6	2 312 746	0
Investeringer i tilknyttet selskap	3	179 161 250	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>541 697 439</u>	<u>320 969 104</u>
Sum anleggsmidler		<u>541 697 439</u>	<u>320 969 104</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	534
Andre kortsiktige fordringer		75 000	0
Konsernfordringer	6	28 500	2 598 614
Sum fordringer		<u>103 500</u>	<u>2 599 148</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		145 155	6 225 935
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>145 155</u>	<u>6 225 935</u>
Sum omløpsmidler		<u>248 655</u>	<u>8 825 083</u>
Sum eiendeler		<u>541 946 093</u>	<u>329 794 187</u>



Balanse
REQ REAL ESTATE FUND I AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	6 170 905	3 900 917
Overkurs	5	523 405 708	298 744 478
Annen innskutt egenkapital	5	0	-56 283
Ikke registrert kapital	5	0	27 000 000
Sum innskutt egenkapital		529 576 613	329 589 113
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	8 734 036	0
Sum opptjent egenkapital		8 734 036	0
Sum egenkapital		538 310 648	329 589 113
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 790 393	171 881
Leverandørgjeld		356 473	0
Annen kortsiktig gjeld		488 579	33 193
Sum kortsiktig gjeld		3 635 445	205 074
Sum gjeld		3 635 445	205 074
Sum egenkapital og gjeld		541 946 093	329 794 187

Oslo (Signert elektronisk)
Styret i REQ REAL ESTATE FUND I AS

Ingrid Margrethe Stene
styremedlem

Johan Kristian Sekkenes Hamre
styreleder

Henrik Arnesen
styremedlem



REQ REAL ESTATE FUND I AS

		2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		8 734 036	-92 228 932
Nedskrivning anleggsmidler		-20 384 339	86 155 584
Endring i kundefordringer		534	-534
Endring i leverandørgjeld		356 473	-2 188 328
Endring i andre tidsavgrensningsposter		637 754	-1 105 518
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-10 655 543	-9 367 729
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	3	-198 031 250	-111 244 688
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-198 031 250	-111 244 688
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Netto endring i kassekreditt		2 618 512	0
Innbetalinger av egenkapital	5	199 987 500	126 515 887
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		202 606 012	126 515 887
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-6 080 781	5 903 471
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. start		6 225 935	322 464
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		145 155	6 225 935



Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Noter til regnskapet 2024

Note 1 Lønnskostnader og godtgjørelse til forvalter

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til forvalter

REQ REAL ESTATE FUND I AS er forvaltet av REQ AS (tidligere navn REQ Alternative Investments AS), og samtlige forvaltere er ansatt i dette selskapet. Ettersom REQ AS i tillegg forvalter andre produkter, er forvalters godtgjørelse også tilknyttet vederlag fra forvaltning av disse produktene. Informasjon vedrørende godtgjørelse til forvalters ansatte, herunder ledende ansatte, er omtalt i REQ AS sitt årsregnskap.

Note 2 Driftskostnader

Driftskostnader	2024	2023
Honorar regnskap og revisjon	339 957	350 340
Forvaltningshonorar REQ AS	10 096 778	6 483 951
Juridisk bistand	326 801	86 328
Annen fremmed tjeneste, inkl. Verdivurdering	538 009	374 796
Reisekostnader for investorpresentasjoner og eiendomsbesøk	10 896	57 148
Diverse	6 142	3 540
Sum driftskostnader	11 318 582	7 356 104

Alle beløp er inkl. MVA. Selskapet har ikke fradrag for MVA.



Noter til regnskapet 2024

Note 3 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Selskap	Forretningskontor	Eier- /stemmeandel	Kostpris	Verdijustering	Årets resultat	EK pr. 31.12
REQ SVG Property Holding AS	Oslo	100 %	212 440 000	-54 216 081	-2 095 424	158 223 919
REQ Roseveien 1 Holding AS	Oslo	100 %	120 860 000	-6 978 439	-9 551 678	78 499 543
REQ Syndicates Holding AS	Oslo	100 %	5 650 000	0	-34 315	5 574 168
REQ Co-Invest Bergen AS	Oslo	71 %	87 044 688	-4 576 725	2 200 308	115 777 008
BR Eiendom AS	Oslo	50 %	179 161 250	0	833 438	346 293 466

I henhold til unntaksreglene i regnskapslovens generelle regler for små foretak har selskapet ikke utarbeidet konsernregnskap. Dette er i henhold til regnskapsloven § 3-2 fjerde ledd.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	8 734 036	-92 228 932
Permanente forskjeller	-20 396 839	86 155 584
Skattepliktig inntekt	-11 662 803	-6 073 348
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-26 525 002	-14 862 199	11 662 803
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	26 525 002	14 862 199	-11 662 803
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Noter til regnskapet 2024

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Ikke registrert kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01	3 900 917	298 744 478	-56 283	27 000 000	0	329 589 113
Registrert kapitalforhøyelse 2023	270 000	26 730 000		-27 000 000		0
Kapitalforhøyelse	1 999 988	198 000 012				200 000 000
Emisjonskostnader		-12 500				-12 500
Reklassifisering		-56 283	56 283			0
Årets resultat					8 734 036	8 734 036
Pr 31.12	6 170 905	523 405 708	0	0	8 734 036	538 310 648

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024
Fordringer	
Langsiktige fordringer	2 312 746
Kortsiktige fordringer	28 500
Sum	2 341 246

Mellomværende til selskaper i samme konsern har ikke forfalt til betaling og er således ikke renteberegnet.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i REQ REAL ESTATE FUND I AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Founder shares	132 289	1,0	132 289
Ordinary shares	6 038 616	1,0	6 038 616
Sum	6 170 905		6 170 905

Selskapet har to aksjeklasser, founder shares og ordinary shares. Alle aksjene har lik stemmerett. Det er inngått en aksjonæravtale som regulerer rettigheter og plikter for aksjonærene. Alle aksjonærer har gitt fullmakt til forvalter, REQ AS, til å stemme på generalforsamling i tråd med aksjonæravtalen.



Revisjonsspor

Tittel	2024 REQ RE FUND I annual accounts
Filnavn	2024_REQ_REAL_EST...nual_accounts.pdf
Dokument-ID	48ab25a4b5b0e264e2f49cc698dc69275bd9b2cf
Datoformat revisjonssporing	MM / DD / YYYY
Status	● Underskrevet

Dokumenthistorikk

 SENDT	04 / 29 / 2025 16:27:05 UTC	Sendt for underskriving til Henrik Arnesen (ha@req.no), Johan Hamre (jh@req.no) and Ingrid Stene (is@falkglobal.no) fra is@falkglobal.no IP: 217.170.130.9
 VIST	04 / 29 / 2025 16:27:25 UTC	Vist av Ingrid Stene (is@falkglobal.no) IP: 217.170.130.9
 UNDERSKREVET	04 / 29 / 2025 16:27:39 UTC	Skrevet under av Ingrid Stene (is@falkglobal.no) IP: 217.170.130.9
 VIST	04 / 29 / 2025 19:00:21 UTC	Vist av Johan Hamre (jh@req.no) IP: 84.208.119.111
 UNDERSKREVET	04 / 29 / 2025 19:00:53 UTC	Skrevet under av Johan Hamre (jh@req.no) IP: 84.208.119.111


Levert av  Dropbox Sign



Revisjonsspor

Tittel	2024 REQ RE FUND I annual accounts
Filnavn	2024_REQ_REAL_EST...nual_accounts.pdf
Dokument-ID	48ab25a4b5b0e264e2f49cc698dc69275bd9b2cf
Datoformat revisjonssporing	MM / DD / YYYY
Status	• Underskrevet

Dokumenthistorikk

 VIST	04 / 30 / 2025 06:49:00 UTC	Vist av Henrik Arnesen (ha@req.no) IP: 172.225.69.105
 UNDERSKREVET	04 / 30 / 2025 06:50:24 UTC	Skrevet under av Henrik Arnesen (ha@req.no) IP: 104.28.105.24
 FULLFØRT	04 / 30 / 2025 06:50:24 UTC	Dokumentet er fullført.

Levert av 