



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	923 640 819
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	UREM REAL ESTATE FUND I AS
Forretningsadresse:	Haakon VII's gate 5 0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Mathias Ramsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	7		
Annen driftskostnad	1	49 579 467	57 282 367
Sum kostnader		49 579 467	57 282 367
Driftsresultat		-49 579 467	-57 282 367
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		78 481 640	14 184 650
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 3	10 270 636	2 232 551
Annen renteinntekt		114 038	126
Annen finansinntekt		4 502 036	2 781
Sum finansinntekter		93 368 350	16 420 108
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		110 000 000	-22 070 000
Annen rentekostnad			159
Annen finanskostnad		3 647 660	4 853 987
Sum finanskostnader		113 647 660	-17 215 854
Netto finans		-20 279 310	33 635 962
Ordinært resultat før skattekostnad		-69 858 777	-23 646 405
Skattekostnad på resultat	4		-1 398 668
Ordinært resultat etter skattekostnad		-69 858 777	-22 247 737
Årsresultat		-69 858 777	-22 247 737
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-69 858 777	-22 247 737
Totalresultat		-69 858 777	-22 247 737
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	250 000 000	31 410 088
Avsatt til annen egenkapital	5		
Overført fra overkurs	5	-319 858 777	-53 657 825



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført fra annen egenkapital	5		
Sum overføringer og disponeringer		-69 858 777	-22 247 737



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	185 545 759	74 646 708
Sum finansielle anleggsmidler		185 545 759	74 646 708
Sum anleggsmidler		185 545 759	74 646 708
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		7 000 000	
Konsernfordringer	2	234 641 370	40 554 477
Sum fordringer		241 641 370	40 554 477
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6	1 142 553 471	1 541 958 463
Andre aksjer	6	58 434 905	20 935 506
Sum investeringer		1 200 988 377	1 562 893 969
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 701 664	259 713 030
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 701 664	259 713 030
Sum omløpsmidler		1 445 331 410	1 863 161 475
SUM EIENDELER		1 630 877 169	1 937 808 184

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	20 157 480	20 157 480
Overkurs	5	1 597 776 926	1 917 635 704
Sum innskutt egenkapital		1 617 934 406	1 937 793 184
Annen egenkapital	5		
Sum egenkapital		1 617 934 406	1 937 793 184
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	1		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1		
Langsiktig konserngjeld	2		
Øvrig langsiktig gjeld	1		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		97 472	15 000
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	2	12 845 290	
Annen kortsiktig gjeld	2		
Sum kortsiktig gjeld		12 942 762	15 000
Sum gjeld		12 942 762	15 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 630 877 169	1 937 808 184



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 555223

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 640 819
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UREM REAL ESTATE FUND I AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Mathias Ramsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 06.07.2023

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: 923 640 819
UREM REAL ESTATE FUND I AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	7		
Annen driftskostnad	1	49 579 467	57 282 367
Sum kostnader		49 579 467	57 282 367
Driftsresultat		-49 579 467	-57 282 367
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		78 481 640	14 184 650
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 3	10 270 636	2 232 551
Annen renteinntekt		114 038	126
Annen finansinntekt		4 502 036	2 781
Sum finansinntekter		93 368 350	16 420 108
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		110 000 000	-22 070 000
Annen rentekostnad			159
Annen finanskostnad		3 647 660	4 853 987
Sum finanskostnader		113 647 660	-17 215 854
Netto finans		-20 279 310	33 635 962
Ordinært resultat før skattekostnad		-69 858 777	-23 646 405
Skattekostnad på resultat	4		-1 398 668
Ordinært resultat etter skattekostnad		-69 858 777	-22 247 737
Årsresultat		-69 858 777	-22 247 737
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-69 858 777	-22 247 737
Totalresultat		-69 858 777	-22 247 737
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	250 000 000	31 410 088
Avsatt til annen egenkapital	5		
Overført fra overkurs	5	-319 858 777	-53 657 825
Overført fra annen egenkapital	5		
Sum overføringer og disponeringer		-69 858 777	-22 247 737





Organisasjonsnr: 923 640 819
UREM REAL ESTATE FUND I AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	185 545 759	74 646 708
Sum finansielle anleggsmidler		185 545 759	74 646 708
Sum anleggsmidler		185 545 759	74 646 708
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		7 000 000	
Konsernfordringer	2	234 641 370	40 554 477
Sum fordringer		241 641 370	40 554 477
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6	1 142 553 471	1 541 958 463
Andre aksjer	6	58 434 905	20 935 506
Sum investeringer		1 200 988 377	1 562 893 969
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 701 664	259 713 030
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 701 664	259 713 030
Sum omløpsmidler		1 445 331 410	1 863 161 475
SUM EIENDELER		1 630 877 169	1 937 808 184
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	20 157 480	20 157 480
Overkurs	5	1 597 776 926	1 917 635 704
Sum innskutt egenkapital		1 617 934 406	1 937 793 184



Annen egenkapital	5		
Sum egenkapital		1 617 934 406	1 937 793 184
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	1		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	1		
Langsiktig konserngjeld	2		
Øvrig langsiktig gjeld	1		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		97 472	15 000
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	2	12 845 290	
Annen kortsiktig gjeld	2		
Sum kortsiktig gjeld		12 942 762	15 000
Sum gjeld		12 942 762	15 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 630 877 169	1 937 808 184



Organisasjonsnr: 923 640 819
UREM REAL ESTATE FUND I AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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.



Til generalforsamlingen i Urem Real Estate Fund I AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Urem Real Estate Fund I AS som viser et underskudd på NOK 69 858 777. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, 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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnr: JLO05-XDVUQ-153DE-YKKVU-5YFME-6P8CS



Revisors beretning 2022 for Urem Real Estate Fund I AS

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 avgjøre 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 22. juni 2023
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: JLO05-XDVUQ-153DE-YKKVU-5YFME-GP8CS



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."

Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-23 07:35:06 UTC



Penneo DokumentID: JL005-XDVUQ-153DE-YKKVU-5YFME-GP8CS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2022

Urem Real Estate Fund I AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 640 819



Årsberetning 2022 for Urem Real Estate Fund I AS

Virksomhetens art

Urem Real Estate Fund I AS er et selskap der virksomheten omfatter eierskap, samt å yte bistand for konsernselskaper, herunder utføre administrative tjenester for datterselskapene. Virksomheten til datterselskapene består i eie, drift og utleie av fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

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.

Selskapets utvikling

Foretakets fremtidsutsikter er avhengig av flere faktorer. De vesentligste faktorene vil være utviklingen i eiendomsverdier, utvikling i finansieringsbetingelser og – i mindre grad - den generelle økonomiske utviklingen.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets 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.

Årsregnskapet for Urem Real Estate Fund I AS viser et underskudd på kr -69 858 777. Selskapets resultat og finansielle stilling er i henhold til styrets forventninger. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2022 med tilhørende noter et forsvarlig uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. Utover det som fremgår av årsregnskapet kjenner ikke styret til andre forhold som har betydning for bedømmelse av selskapet.

Selskapet har i 2022 en netto kontantstrøm på NOK -257 011 367, hvorav NOK -144 810 408 utgjør netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og NOK -28 342 427 utgjør netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter. Årsaken til differansen mellom virksomhetens operasjonelle kontantstrøm og driftsresultat skyldes i all hovedsak nedskrivninger i aksjer og andeler i datterselskaper.

Finansiell risiko

Selskapet har per utgangen av 2022 ingen ekstern gjeld og har som følge av dette minimal eksponering for endringer i renter. Styret vurderer den finansielle risiko som lav.

Kredittrisiko

Selskapet har lån og mellomværende til datterselskaper i 2022. Risikoen for at lån og mellomværende ikke gjøres opp anses som lav.

Likviditetsrisiko

Selskapets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er kontinuerlig oppfølging av forventet kontantstrøm for å sikre at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall. Styret vurderer likviditeten i selskapet som god.

Investeringer

Selskapet har ilt. 2022 gjort flere nye investeringer i datterselskaper som har til formål å eie selskap som driver med verdiskapning i form av eiendomsutvikling.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet hadde ved årets utløp ingen ansatte. Selskapets styre består av en mann. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak som har betydning for likestilling og arbeidsmiljøet.



Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

Åpenhetsloven

Selskapet er regnet som et øvrig foretak iht regnskapslovens bestemmelser og forplikter seg derfor til å utarbeide redegjørelse for sin aktsomhetsvurdering iht åpenhetsloven § 5. Rapporten vil bli publisert på hjemmesidene til Arctic Securities (www.arctic.com),

Forsikring for styrets medlemmer

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

Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -69 858 777 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Tilleggsutbytte	250 000 000
Overført fra overkurs	-319 858 777
Sum disponert	-69 858 777

Oslo, 22.06.2023

Styret i Urem Real Estate Fund I AS


Fredrik Hanser-Steinum
styreleder



Resultatregnskap

Urem Real Estate Fund I AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	1	49 579 467	57 282 367
Sum driftskostnader		49 579 467	57 282 367
Driftsresultat		-49 579 467	-57 282 367
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		78 481 640	14 184 650
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 3	10 270 636	2 232 551
Annen renteinntekt		114 038	126
Annen finansinntekt		4 502 036	2 781
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		110 000 000	-22 070 000
Annen rentekostnad		0	159
Annen finanskostnad		3 647 660	4 853 987
Resultat av finansposter		-20 279 310	33 635 962
Resultat før skattekostnad		-69 858 777	-23 646 405
Skattekostnad på resultat	4	0	-1 398 668
Resultat		-69 858 777	-22 247 737
Årsresultat		-69 858 777	-22 247 737
Overføringer			
Tilleggsutbytte	5	250 000 000	31 410 088
Overført fra overkurs	5	-319 858 777	-53 657 825
Sum overføringer		-69 858 777	-22 247 737



Balanse

Urem Real Estate Fund I AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	185 545 759	74 646 708
Sum finansielle anleggsmidler		185 545 759	74 646 708
Sum anleggsmidler		185 545 759	74 646 708
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		7 000 000	0
Konsernfordringer	2	234 641 370	40 554 477
Sum fordringer		241 641 370	40 554 477
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6	1 142 553 471	1 541 958 463
Andre aksjer	6	58 434 905	20 935 506
Sum investeringer		1 200 988 377	1 562 893 969
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 701 664	259 713 030
Sum omløpsmidler		1 445 331 410	1 863 161 475
Sum eiendeler		1 630 877 169	1 937 808 184



Balanse

Urem Real Estate Fund I AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	20 157 480	20 157 480
Overkurs	5	1 597 776 926	1 917 635 704
Sum innskutt egenkapital		1 617 934 406	1 937 793 184
Sum egenkapital		1 617 934 406	1 937 793 184
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		97 472	15 000
Konserngjeld	2	12 845 290	0
Sum kortsiktig gjeld		12 942 762	15 000
Sum gjeld		12 942 762	15 000
Sum egenkapital og gjeld		1 630 877 169	1 937 808 184

Oslo, 22.06.2023

Styret i Urem Real Estate Fund I AS

Fredrik Hansen Steinum
styreleder



Indirekte kontantstrøm

Urem Real Estate Fund I AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-69 858 777	-23 646 405
Tap/gevinst ved salg av aksjer		3 207 500	0
Nedskrivning av aksjer		110 000 000	0
Netto endring mellomværende med selskap i samme l		-181 241 603	0
Endring i leverandørgjeld		82 472	-12 289
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-7 000 000	-17 199 082
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-144 810 408	-40 857 776
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre for		50 000 000	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre fore		-133 858 532	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	1 314 399 720
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-83 858 532	-1 314 399 720
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Netto endring langsiktig lån konsernforetak		-110 899 051	0
Innbetalinger av utbytte/konsernbidrag		332 556 624	0
Innbetalinger av egenkapital		0	1 636 054 379
Utbetalinger av utbytte		-250 000 000	-31 410 088
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-28 342 427	1 604 644 291
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-257 011 367	249 386 795
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynne		259 713 030	10 326 234
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		2 701 662	259 713 030



Urem Real Estate Fund I AS

2022

Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak i Norge.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2022 frem til 31.12.2022.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Det unnlates å konsolidere datterselskaper iht. regnskapsloven § 3-8 1.ledd. Datterselskapene i konsernet er anskaffet med sikte på midlertidig eie og er anskaffet for videresalg. Morselskaper i strukturen defineres som investeringselskaper hvor intensjonen for eie av datterselskapene utelukkende er å realisere gevinster ved salg av andeler i selskapene. Tidshorizonten for enkeltinvesteringene er fastsatt til tre til fem år. På bakgrunn av ovennevnte legges unntaksregelen for midlertidig eie til grunn for fravikelse av kravet om utarbeidelse av konsernregnskap

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % av forskjeller 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Inntekter og -kostnader

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.



Gvinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Kontantstrømoppstilling

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



Note 1 - Lønn, honorarer og annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret pr 31.12. Selskapet kommer således ikke under reglene for pliktig obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Det er kostnadsført kr. 84 500 ink mva i revisjonstjenester og kr. 29 246 i annen bistand til revisor pr. 31.12.2022

Note 2 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern	31.12.2022	31.12.2021
Fordringer		
URSUSREM Atlas AS	230 000	0
Urem Resi Bergen AS	12 286 333	14 952 243
Arctic Prosjekt 145 AS	3 010 000	3 260 000
Sandsli Bolig 1 AS	1 020 000	0
Arctic Prosjekt 146 AS	0	1 300 000
Buråsen 29 AS	0	500 000
K Tre AS	19 125 000	0
Arctic Prosjekt 108 AS	0	20 542 234
En Hel Hall	182 463 366	0
UREM Real Estate Fund I Invest AS	38 351	0
Festringsveien 2 AS	16 468 320	
Sum kortsiktige fordringer	234 641 370	40 554 477

Selskapet har også langsiktig lån til konsernselskap som er omtalt i note 5. Mellomværende med selskaper i samme konsern er renteberegnet iht avtale.

Note 3 - Langsiktige fordringer

Langsiktig fordring	31.12.2022	31.12.2021
Arctic Prosjekt 108 AS	79 023 319	67 606 000
Arctic Prosjekt 163 AS	6 812 337	7 040 708
UREM Fornebu AS	99 710 103	0
Sum fordringer	185 545 759	74 646 708

Mellomværende med selskaper i samme konsern er renteberegnet iht avtale.



Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel - skatteeffekt konsernbidrag	0	-1 398 668
Sum skattekostnad (inntekt)	0	-1 398 668

Beregning av årets skattegrunnlag	2022	2021
Resultat før skattekostnad	-69 858 777	-23 646 405
Permanente forskjeller	37 195 326	-23 405 418
Grunnlag for årets skattekostnad	-32 663 451	-47 051 823
Endring i midlertidige forskjeller	9 984 730	0
Beregnet alminnelig inntekt	-22 678 721	-47 051 823
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Mottatt konsernbidrag	16 468 320	20 542 234
Avgitt konsernbidrag	0	0
Beregnet grunnlag for betalbar skatt	-6 210 401	-26 509 589

Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2022	2021
Fordringer	9 984 730	-9 984 730	0
Underskudd til fremføring	-6 210 401	-45 096 435	-38 886 035
Sum midlertidige forskjeller	3 774 329	-55 081 165	-38 886 035
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	16 195 131	55 081 165	38 886 035
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skatt 22%	0	0	0

*Utsatt skattefordel balanseføres ikke da det anses som lite sannsynlig at selskapet i fremtiden får skattepliktig inntekt slik at fordelene kan benyttes.

Note 5 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2022	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	20 157 480	1 917 635 704	0	1 937 793 184
Tilleggsutbytte*		-250 000 000		-250 000 000
Årets resultat		-69 858 777	0	-69 858 777
Sum egenkapital 31.12.2022	20 157 480	1 597 776 926	0	1 617 934 406

Tilleggsutbytte gjelder tilbakebetaling av innbetalt kapital etter skatteloven § 10-11 (2) 2

Note 6 - Datterselskap

Selskap	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital	Bokført verdi
URSUSREM Atlas AS	94,7%	-1 160 511	359 964 606	445 145 220
Arctic Prosjekt 145 AS	100%	58 378 462	-3 585 873	0
Arctic Prosjekt 163 AS	100%	-1 148 174	623 038 442	632 540 000
Arctic Prosjekt 108 AS	98,1%	0	50 347 304	62 006 374
UREM Fornebu AS	100%	-6 198 827	-6 165 397	40 000



En Hel Hall AS	97,3%	5 407 695	5 237 917	2 821 878
Sum				1 142 553 471

Andre aksjer	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital	Bokført verdi
Vestbylog Invest AS	13,87%	-976 144	369 357 536	58 434 905

Selskapene har forretningskontor i Oslo Kommune.

Konsemregnskap er ikke utarbeidet da unntaksregel for midlertidig eie kommer til anvendelse.

Selskapet har avgitt morselskapsgaranti til datterselskapet Arctic Prosjekt 145 AS da datterselskapet har negativ egenkapital.

Arctic Prosjekt 146 AS ble avviklet i 2022.

Note 7 - Aksjonærer

Selskapets aksjekapital er på NOK 20 157 480, fordelt på 20 157 480 aksjer pålydende NOK 1.

Investor	A - sponsor	B - ordinære	Eierandel
Urem Real Estate Fund I Invest AS	0	6 675 334	33,1 %
Helse AS	0	1 477 273	7,3 %
Telecom AS	0	1 150 000	5,7 %
Trond Mohn Stiftelse	0	1 110 000	5,5 %
Farvatn Capital AS	0	1 000 000	5,0 %
Alfanor 19196 AS	0	870 000	4,3 %
Km Real Estate AS	0	600 000	3,0 %
Alco Holding AS	0	356 182	1,8 %
Ursus Real Estate Management AS	338 608	0	1,7 %
Utkilen Holding AS	0	292 272	1,4 %
Hifo Invest AS	0	271 663	1,3 %
Kulta Invest AS	0	250 000	1,2 %
Hortulan Eiendom AS	0	250 000	1,2 %
Hesnes Invest AS	0	250 000	1,2 %
Cigalep AS	0	245 455	1,2 %
Andvari Investment Research AS	0	241 974	1,2 %
Wenaas Efff AS	0	201 419	1,0 %
Florabakken AS	0	200 000	1,0 %
Aasgard Industrier AS	0	200 000	1,0 %
Øvrige aksjonærer < 1% eierandel	64 538	4 112 762	20,7 %
Totalt antall aksjer	403 146	19 754 334	100 %

Sponsoraksjer gir stemmerett ved styrevalg. Ordinære aksjer gir ikke stemmerett ved styrevalg. Det kan foretas utdelinger av ulik størrelse på aksjene.



Note 8 - Finansiell markedsrisiko

Finansiell risiko

Selskapet har per utgangen av 2022 ingen ekstern gjeld og har som følge av dette minimal eksponering for endringer i renter. Styret vurderer den finansielle risiko som lav.

Kredittrisiko

Selskapet har lån og mellomværende til konsernselskaper i 2022. Selskapet anser risikoen for at lån og mellomværende ikke gjøres opp som lav.

Likviditetsrisiko

Selskapets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er kontinuerlig oppfølging av forventet kontantstrøm for å sikre at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god.