



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 549 194  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UMEUS NORWAY AS  
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30  
0251 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 03.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Jens Petter Hagen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

### 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, 16.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 729 341	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 729 341</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	1 509 020	
Annen driftskostnad		1 585 710	
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 094 730</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 365 389</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		129 085	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>129 085</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		19 560	
Annen finanskostnad		324 557	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>344 117</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-215 032</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 580 421</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-347 693	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 232 728</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 232 728</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-1 232 728	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 232 728</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	347 693	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>347 693</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>347 693</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 922 159	
Andre fordringer		196 044	
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 118 203</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 464 447</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 582 650</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 930 343</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	30 000	
Annen innskutt egenkapital	4	3 215 550	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 245 550</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-1 232 728	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 232 728</b>	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 012 822</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	19 860	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 860</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 860</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		134 197	
Skyldige offentlige avgifter		290 333	
Annen kortsiktig gjeld	6	1 473 131	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 897 661</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 917 521</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 930 343</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 588860

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 549 194  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UMEUS NORWAY AS  
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30  
0251 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 03.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Jens Petter Hagen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: 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, 08.07.2023



Organisasjonsnr: 928 549 194  
UMEUS NORWAY AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 729 341	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 729 341</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	1 509 020	
Annen driftskostnad		1 585 710	
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 094 730</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 365 389</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		129 085	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>129 085</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		19 560	
Annen finanskostnad		324 557	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>344 117</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-215 032</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 580 421</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-347 693	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 232 728</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 232 728</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-1 232 728	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 232 728</b>	



Organisasjonsnr: 928 549 194  
UMEUS NORWAY AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	347 693	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>347 693</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>347 693</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 922 159	
Andre fordringer		196 044	
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 118 203</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 464 447	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 582 650</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 930 343</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	30 000	
Annen innskutt egenkapital	4	3 215 550	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 245 550</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-1 232 728	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 232 728</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 012 822</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	19 860	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 860</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 860</b>	<b>0</b>



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		134 197	
Skyldige offentlige avgifter		290 333	
Annen kortsiktig gjeld	6	1 473 131	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 897 661</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 917 521</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 930 343</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 928 549 194  
UMEUS NORWAY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinary shares	30000.00	1.00	30000.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



**Umeus Norway AS**

---

## **Annual report 2022**

### **Annual accounts**

- Income statement
- Balance sheet
- Notes

### **Auditor's report**



**Umeus Norway AS**

---

**Income statement 3.01.2022-31.12.2022**

	Note	2022
<b>Revenue</b>		
Other operating income		<u>1 729 341</u>
<b>Operating expenses</b>		
Payroll expenses	2	1 509 020
Other operating expenses		<u>1 585 710</u>
Total operating expenses		<u>3 094 730</u>
Operating result		<u>-1 365 389</u>
<b>Financial income and expenses</b>		
Other financial income		129 085
Interest paid to group companies		19 560
Other financial expenses		<u>324 557</u>
Net financial items		<u>-215 032</u>
Result before tax		<u>-1 580 421</u>
Tax expense	3	<u>-347 693</u>
<b>Net profit or loss for the year</b>		<u>-1 232 728</u>
<b>Allocated as follows</b>		
Transferred to/(-from) other equity	4	<u>-1 232 728</u>



**Umeus Norway AS**

---

**Balance sheet as of December 31**

	Note	2022
<b>Fixed assets</b>		
<i>Intangible assets</i>		
Deferred tax asset	3	<u>347 693</u>
Total intangible assets		<u>347 693</u>
Total fixed assets		<u>347 693</u>
<b>Current assets</b>		
<i>Receivables</i>		
Accounts receivables		1 922 159
Other receivables		<u>196 044</u>
Total receivables		<u>2 118 203</u>
Cash and cash equivalents		<u>1 464 447</u>
Total current assets		<u>3 582 650</u>
Total assets		<u>3 930 343</u>



## Umeus Norway AS

### Balance sheet as of December 31

	Note	2022
<b>Equity</b>		
<i>Paid-in capital</i>		
Share capital	4, 5	30 000
Capital increase not registered	4	3 215 550
Total paid-in capital		3 245 550
<i>Retained earnings</i>		
Other equity	4	-1 232 728
Total retained earnings		-1 232 728
Total equity		2 012 822
<b>Liabilities</b>		
<i>Other long-term liabilities</i>		
Other long-term liabilities	6	19 860
Total other long-term liabilities		19 860
<i>Current liabilities</i>		
Accounts payable		134 197
Public duties payable		290 333
Other short-term liabilities	6	1 473 131
Total current liabilities		1 897 661
Total liabilities		1 917 521
Total equity and liabilities		3 930 343

31 December 2022  
Oslo, 27 June 2023

Jens Petter Hagen  
Chairman of the board

Tomi Tapani Meriläinen  
Member of the board



## Umeus Norway AS

---

### Notes to the accounts for 2022

#### Note - 1 Accounting Principles

The annual report has been prepared in accordance with the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles for small entities.

The entity was founded on 03.01.2022. The financial statements for the period 03.01.2022-31.12.2022 is the first financial statements filed for the entity.

#### *Sales revenue*

Revenues from the sale of goods are recognised in the income statement once delivery has taken place and most of the risk and return has been transferred.

Revenues from the sale of services and long-term manufacturing projects are recognised in the income statement according to the project's level of completion provided the outcome of the transaction can be estimated reliably. Progress is measured as the number of hours spent compared to the total number of hours estimated. When the outcome of the transaction cannot be estimated reliably, only revenues equal to the project costs that have been incurred will be recognised as revenue. The total estimated loss on a contract will be recognised in the income statement during the period when it is identified that a project will generate a loss.

#### *Balance sheet classification*

Current assets and short-term liabilities consist of receivables and payables due within one year, and items related to the inventory cycle. Other balance sheet items are classified as fixed assets / long-term liabilities.

Current assets are valued at the lower of cost and fair value. Short-term liabilities are recognized at nominal value.

Fixed assets are valued at cost, less depreciation and impairment losses. Long-term liabilities are recognized at nominal value.

#### *Accounts receivable and other receivables*

Accounts receivable and other current receivables are recorded in the balance sheet at nominal value less provisions for doubtful accounts. Provisions for doubtful accounts are based on an individual assessment of the different receivables. For the remaining receivables, a general provision is estimated based on expected loss.

#### *Foreign currency translation*

Foreign currency transactions are booked using the exchange rates at the time of transactions. Monetary asset and liability balances are translated using the year end exchange rate.

#### *Income tax*

The tax expense consists of the tax payable and changes to deferred tax. Deferred tax/tax assets are calculated on all differences between the book value and tax value of assets and liabilities. Deferred tax is calculated as 22 percent of temporary differences and the tax effect of tax losses carried forward. Deferred tax assets are recorded in the balance sheet when it is more likely than not that the tax assets will be utilized. Taxes payable and deferred taxes are recognized directly in equity to the extent that they relate to equity transactions.



## Umeus Norway AS

---

### Notes to the accounts for 2022

#### Note 2 - Payroll expenses and number of employees

<i>Payroll expenses</i>	<b>2022</b>
Salaries	662 662
Payroll tax	110 416
Pension costs	54 342
Other payments	681 600
Total payroll expenses	<u>1 509 020</u>
The average number of full-time equivalents	2

#### Note 3 - Income taxes

<i>Income tax expenses</i>	<b>2022</b>
Change in deferred tax	<u>-347 693</u>
Total income tax expense	<u>-347 693</u>
<i>Tax base estimation</i>	<b>2022</b>
Result before tax	<u>-1 580 421</u>
General income	<u>-1 580 421</u>
(Utilization of) loss carried forward	<u>1 580 421</u>
Tax base	<u>0</u>
<i>Temporary differences outlined</i>	<b>2022</b>
Accumulated loss carried forward	<u>-1 580 421</u>
Net temporary differences	<u>-1 580 421</u>
Deferred income tax liability/(-asset) (22%)	-347 693
<i>Effective tax rate</i>	<b>2022</b>
Expected income taxes, statutory tax rate 22%	<u>-347 693</u>
Income tax expense	<u>-347 693</u>
Effective tax rate *)	22 %

\*) Tax expense divided by pre-tax income



## Umeus Norway AS

---

### Notes to the accounts for 2022

#### Note 4 - Equity

	Share capital	Capital increase not registered	Other equity	Total
Cash contribution - Foundation	30 000	0	0	30 000
Capital increase not registered	0	3 215 550	0	3 215 550
Net profit/(loss) for the year	0	0	-1 232 728	-1 232 728
Equity 31.12.	30 000	3 215 550	-1 232 728	2 012 822

The general assembly adopted on 31 December 2022 a capital increase amounting to a total of NOK 3 215 550 of which NOK 30 000 is share capital and the remaining is share premium. The capital increase was registered in Brønnøysund on 24 January 2023 and thus presented as a capital increase not registered as of 31 December 2022.

#### Note 5 - Share capital and shareholder information

Share capital:

	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	30 000	1	30 000

All shares are owned by Umeus ManCo ApS.

The company has one class of shares and all shares have equal voting rights.

#### Note 6 - Intercompany balance with group and associated companies

<i>Payables</i>	<b>2022</b>
Long-term loans	19 860
Other short-term payables	1 194 550
Total intercompany payables	<u>1 214 410</u>



Skatteetaten

Vår dato  
07.02.2023

Din/Deres dato  
24.01.2023

Saksbehandler  
Lars Waalorp

800 80 000  
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse

Telefon  
90833418

Org.nr  
974761076

Vår referanse  
2023/5042598

Postadresse  
Postboks 9200 Grønland  
0134 OSLO

ERNST & YOUNG AS  
Postboks 8015  
4068 STAVANGER

Att. Peder Steinskog

## Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk

Vi viser til deres brev av 24. januar 2023 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for følgende selskaper:

<b>UMEUS Norway AS</b>	<b>org.nr. 928 549 194</b>
<b>Trondheim Bolig 1 AS</b>	<b>org.nr. 964 856 117</b>
<b>Trondheim Bolig 2 AS</b>	<b>org.nr. 925 051 047</b>
<b>Persaunet Studentby AS</b>	<b>org.nr. 988 081 272</b>
<b>NSF V Norway Advisory AS</b>	<b>org.nr. 928 430 979</b>
<b>WR Start up 490 AS</b>	<b>org.nr. 929 601 203</b>
<b>NIP Norway Holding 4 AS</b>	<b>org.nr. 928 431 150</b>
<b>NIP Norway Holding 5 AS</b>	<b>org.nr. 928 430 812</b>
<b>Løvåsmyra 2 AS</b>	<b>org.nr. 989 753 304</b>
<b>Liertoppen Vest AS</b>	<b>org.nr. 992 193 352</b>
<b>NSF V Logistics Holterkollveien 3 AS</b>	<b>org.nr. 987 246 065</b>
<b>NSF IV Logistics Moss Næringspark AS</b>	<b>org.nr. 927 781 689</b>

Skattekontoret gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering de overnevnte selskaper dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen gjelder så lenge opplysningene som danner grunnlaget for vedtaket ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes til Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Den regnskapspliktige må selv dokumentere ved dette brev at tillatelse er gitt.

### Bakgrunn

Selskapene har hovedsakelig utenlandske profesjonelle eiere og er en del av NREP-systemet. Selskapene driver virksomhet innen eiendomsforvaltning. Selskapenes arbeidsspråk er engelsk og mange av kontaktpersonene i selskapene er utenlandske. All rapportering til eierne skjer på engelsk.

### Skattekontorets vurdering

Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal "årsregnskapet og årsberetningen [...] være på norsk.



Departementet kan ved [...] enkeltvedtak bestemme at årsregnskapet og/eller årsberetningen kan være på et annet språk.”

I Ot. prp. nr. 42 (1997-1998) Om lov om årsregnskap mv., er det uttalt følgende om regnskapslovens formål, jf. pkt. 1.1:

”Regjeringen har som siktemål at regnskapsloven skal bidra til informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere. Regnskapsbrukerne er dels investorer og kreditorer som tilfører kapital til foretakene, og dels andre grupper som har interesse av å vite hvordan foretaket drives, f.eks. de ansatte og lokalsamfunnet. Informasjonen til kapitalmarkedet skal gi grunnlag for riktig prising av finansielle objekter. Riktig prisdannelse på aksjer er en forutsetning for at ressursbruken i samfunnsøkonomien skal bli best mulig. Gode regnskaper vil også gjøre det vanskeligere for markedsdeltakere å ta ut spekulasjonsgevinster med basis i skjevt fordelt informasjon.”

Det fremgår således at et av hovedformålene med regnskapsloven er å bidra til ”informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere”. Regnskapsbrukere vil omfatte, jf. uttalelsen i proposisjonen, blant andre investorer, kreditorer, ansatte og lokalsamfunnet.

Det er etter skattekontorets vurdering derfor avgjørende ved vurdering av om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og/eller årsberetning på norsk kan gis, at det ikke foreligger mulige brukere av regnskapsinformasjon som blir vesentlig berørt negativt ved en eventuell dispensasjon.

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har skattekontoret lagt vekt på at selskapene har hovedsakelig utenlandske profesjonelle eiere. Videre er det vektlagt at selskapene driver virksomhet i en bransje der alle sentrale aktører behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Lars Waalorp  
seniorrådgiver  
Brukerdialog, brukerkontakt  
Skatteetaten

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*