



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Pål Jacob Repstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2025

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	8		
Annen driftskostnad	1, 2	41 833 104	42 844 658
Sum kostnader		41 833 104	42 844 658
Driftsresultat		-41 833 104	-42 844 658
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			17 076 245
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 4	9 658 008	9 664 573
Annen renteinntekt		20 476	48 407
Annen finansinntekt		1 194 015	56 394
Sum finansinntekter		10 872 499	26 845 619
Nedskrivning av finansielle eiendeler		348 399 511	128 094 822
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-526 261	12 058 033
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 595 666	547 350
Annen rentekostnad		2 781 667	1 640 325
Annen finanskostnad		416 771	159 738
Sum finanskostnader		354 667 353	142 500 267
Netto finans		-343 794 854	-115 654 649
Resultat før skattekostnad	5	-385 627 958	-158 499 307
Skattekostnad på resultat	5	-2 718 381	
Årsresultat		-382 909 577	-158 499 307
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-382 909 577	-158 499 307
Totalresultat		-382 909 577	-158 499 307
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6		
Avsatt til annen egenkapital	6		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overført fra overkurs	6	-382 909 577	-158 499 307
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-382 909 577	-158 499 307



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	227 934 842	195 211 305
Sum finansielle anleggsmidler		227 934 842	195 211 305
Sum anleggsmidler		227 934 842	195 211 305
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	3	79 172 094	19 114 596
Sum fordringer		79 172 094	19 114 596
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7	920 014 014	1 254 706 596
Andre aksjer	7	57 630 421	57 630 421
Sum investeringer		977 644 435	1 312 337 017
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		43 024	342 705
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 024	342 705
Sum omløpsmidler		1 056 859 553	1 331 794 318
SUM EIENDELER		1 284 794 395	1 527 005 623

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Aksjekapital	6, 8, 9	20 157 480	20 157 480
Overkurs	6	1 056 368 043	1 439 277 620
Sum innskutt egenkapital		1 076 525 523	1 459 435 100
Annen egenkapital	6		
Sum egenkapital		1 076 525 523	1 459 435 100
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	1		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1		
Langsiktig konserngjeld	4	144 476 199	43 292 268
Øvrig langsiktig gjeld	1		
Sum annen langsiktig gjeld		144 476 199	43 292 268
Sum langsiktig gjeld		144 476 199	43 292 268
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 339 733	142 118
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	3	23 384 823	13 319 471
Annen kortsiktig gjeld		18 068 118	10 816 667
Sum kortsiktig gjeld		63 792 673	24 278 256
Sum gjeld		208 268 872	67 570 523
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 284 794 395	1 527 005 623



Til generalforsamlingen i Urem Real Estate Fund I AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Urem Real Estate Fund I AS som viser et underskudd på NOK 382 909 577. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 rettvisende 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 regnskapsikk 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Pennco Dokumentnøkkel: 6TAGC-LPIGB-QF46N-GLTCV-XPQ40-DCFY8





Revisors beretning 2024 for Urem Real Estate Fund I AS

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 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. Betryggende 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, 4. juli 2025
RSM Norge AS

Jannike Reinkind
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 6TAGC-LPIGB-QF46N-GLTCV-XPQ40-DCFY8





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."

Reinkind, Jannike

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1140138

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-07-04 15:15:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6TAGC-LPIGB-QF46N-GLTCV-XPQ40-DCFY8

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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.



Årsregnskap 2024

Urem Real Estate Fund I AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 640 819



Årsberetning 2024 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 uføre administrative tjenester for datterselskapene. Virksomheten til datterselskapene består i eie, drift og utleie av fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at forutsetningen er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2025 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

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 -382 909 577. Endringen mot fjorårets resultat på kr -158 499 307 skyldes hovedsaklig nedskrivning av investeringer og fordringer. Selskapets resultat og finansielle stilling er i henhold til styrets forventninger. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2024 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 2024 en netto kontantstrøm på NOK -299 681, hvorav NOK -69 286 336 utgjør netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og 68 986 655 utgjør netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter. Kontantstrøm fra finansieringsaktivitet knytter seg i all hovedsak til endring i langsiktig konsernmellomværende.

Finansiell risiko

Selskapet har per utgangen av 2024 ingen ekstern gjeld og har som følge av dette minimal eksponering for endringer i renter. Styret vurderer den finansielle risiko som lav.

Kreditrisiko

Selskapet har lån og mellomværende til datterselskaper i 2024. 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 tilfredsstillende.

Investeringer

Selskapet har ikke gjort noen nye investeringer i løpet av 2024.

**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 vil rapportere om virksomhetens åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Rapporten for 2023 ble publisert på www.arctic.com/arem/information-from-investment-companies og vil oppdateres for 2024 innen 30. juni 2025.

Forsikring for styrets medlemmer

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

Årsresultat og disponeringer

I 2024 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -382 909 577 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført fra overkurs	-382 909 577
Sum disponert	-382 909 577

Oslo, 04.07.2025
Styret i Urem Real Estate Fund I AS

Fredrik Hansen Steinum
styreleder



Resultatregnskap

Urem Real Estate Fund I AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	1, 2	41 833 104	42 844 658
Sum driftskostnader		41 833 104	42 844 658
Driftsresultat		-41 833 104	-42 844 658
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	17 076 245
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 4	9 658 008	9 664 573
Annen renteinntekt		20 476	48 407
Annen finansinntekt		1 194 015	56 394
Nedskrivning av finansielle eiendeler		348 399 511	128 094 822
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-526 261	12 058 033
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 595 666	547 350
Annen rentekostnad		2 781 667	1 640 325
Annen finanskostnad		416 771	159 738
Resultat av finansposter		-343 794 854	-115 654 649
Resultat før skattekostnad	5	-385 627 958	-158 499 307
Skattekostnad på resultat	5	-2 718 381	0
Resultat		-382 909 577	-158 499 307
Årsresultat		-382 909 577	-158 499 307
Overføringer			
Overført fra overkurs	6	-382 909 577	-158 499 307
Sum overføringer		-382 909 577	-158 499 307



Balanse

Urem Real Estate Fund I AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	227 934 842	195 211 305
Sum finansielle anleggsmidler		227 934 842	195 211 305
Sum anleggsmidler		227 934 842	195 211 305
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer	3	79 172 094	19 114 596
Sum fordringer		79 172 094	19 114 596
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7	920 014 014	1 254 706 596
Andre aksjer	7	57 630 421	57 630 421
Sum investeringer		977 644 435	1 312 337 017
Bankinnskudd, kontanter o.l.		43 024	342 705
Sum omløpsmidler		1 056 859 553	1 331 794 318
Sum eiendeler		1 284 794 395	1 527 005 623



Balanse

Urem Real Estate Fund I AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8, 9	20 157 480	20 157 480
Overkurs	6	1 056 368 043	1 439 277 620
Sum innskutt egenkapital		1 076 525 523	1 459 435 100
Sum egenkapital		1 076 525 523	1 459 435 100
Gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	144 476 199	43 292 268
Sum annen langsiktig gjeld		144 476 199	43 292 268
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 339 733	142 118
Konserngjeld	3	23 384 823	13 319 471
Annen kortsiktig gjeld		18 068 118	10 816 667
Sum kortsiktig gjeld		63 792 673	24 278 256
Sum gjeld		208 268 872	67 570 523
Sum egenkapital og gjeld		1 284 794 395	1 527 005 623

Oslo, 04.07.2025

Styret i Urem Real Estate Fund I AS

Fredrik Hansen Steinum
styreleder



Kontantstrømoppstilling

Urem Real Estate Fund I AS

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-385 627 958	-158 499 307
Nedskrivning av aksjer		348 399 511	128 094 821
Nedskrivning fordringer		-526 261	13 258 033
Netto endring mellomværende med selskap i samme kc		-49 992 146	199 781 273
Endring i leverandørgjeld		22 197 615	44 646
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-3 737 097	17 816 667
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-69 286 336	200 496 133
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret:		0	-239 443 462
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	-239 443 462
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Netto endring langsiktig lån konsernforetak		68 986 655	36 588 370
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		68 986 655	36 588 370
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-299 681	-2 358 959
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel:		342 705	2 701 664
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		43 024	342 705



Urem Real Estate Fund I AS 2024

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 01.01.2024 frem til 31.12.2024.

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.

Datterselskapene i konsernet er anskaffet med sikte på midlertidig eie og er primært anskaffet for videresalg. Aksjer i datterselskaper er således klassifisert som kortsiktige investeringer. Det unnlates å konsolidere datterselskaper iht. regnskapsloven § 3-8 1.ledd. 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.



Gevinster 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 kroner 178 453 inkludert mva i revisjonstjenester pr. 31.12.2024.

Note 2 - AIF-forhold

	2024
Samlet godtgjørelse til forvalterens ansatte	12 191 463
Samlet godtgjørelse til forvalterens ledende ansatte	7 604 380

Forvaltningshonorar til Ursus Real Estate Management AS i løpet av regnskapsåret er NOK 38 037 358.

Det har vært vesentlige endringer i fondets 4-2 dokument i 2024, jf. AIF-loven § 4-2. Investorene i fondet er informert om endringene.

Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Konsernfordringer	31.12.2024	31.12.2023
Ursusrem Atlas I AB	38 372 818	0
K Tre AS	14 007 367	0
Urem Resi Bergen AS	13 345 542	0
Festningsveien 2 AS	8 711 540	17 076 245
Urem Resi Lillestrøm AS	3 017 822	0
Sandsli Bolig 1 AS	1 692 024	0
Urem Resi Sandsli AS	24 981	0
UREM Real Estate Fund I Invest AS	0	2 038 351
Sum kortsiktige konsernfordringer	79 172 094	19 114 596

Konserngjeld	31.12.2024	31.12.2023
Urem Resi Bergen AS	13 345 542	0
Festningsveien 2 AS	6 795 001	13 319 471
Urem Resi Lillestrøm AS	3 244 280	0
Sum kortsiktig konserngjeld	23 384 823	13 319 471

Mellomværende med selskaper i samme konsern er renteberegnet iht avtale. Selskapet har også langsiktig lån til konsernselskap og langsiktig konserngjeld som er omtalt i note 4.



Note 4 - Langsiktig lån og gjeld til selskap i samme konsern

Lån til foretak i samme konsern	31.12.2024	31.12.2023
En Hel Hall AS	153 374 532	117 267 028
Fastighets AB Terminalvågen 24	64 646 664	5 065 000
Arena Eiendom AS	5 318 027	5 000 000
Arctic Prosjekt 108 AS	3 426 169	242 234
Urem Resi Lillestrøm AS	402 067	0
Ursusrem Atlas AS	767 383	300 000
Sandsli Bolig 1 AS	0	2 243 030
K Tre AS	0	27 776 226
Ursusrem Atlas I AB	0	24 540 000
Urem Resi Bergen AS	0	12 777 786
Sum lån til foretak i samme konsern	227 934 842	195 211 304

Langsiktig konserngjeld	31.12.2024	31.12.2023
Arctic Prosjekt 163 AS	119 834 948	36 700 331
Festningsveien 2 AS	24 641 250	5 673 000
Klar Ferdig Gå 70 AS	0	918 937
Langsiktig konserngjeld	144 476 199	43 292 268

Mellomværende med selskaper i samme konsern er renteberegnet iht avtale.



Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-2 718 381	0
Skattekostnad ordinært resultat	-2 718 381	0

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-385 627 958	-158 499 307
Permanente forskjeller	371 909 181	113 493 216
Endring i midlertidige forskjeller	-22 042 763	12 058 033
Mottatt konsernbidrag	12 356 275	17 076 245
Skattepliktig inntekt	-23 405 265	-15 871 812

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2 718 381	-3 756 774
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 718 381	3 756 774
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
Fordringer	0	-22 042 763	-22 042 763
Sum	0	-22 042 763	-22 042 763
Akkumulert fremførbart underskudd	-84 373 513	-60 968 248	23 405 265
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	84 373 513	83 011 011	-1 362 502
Utsatt skattefordel (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 6 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2024	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	20 157 480	1 439 277 620	1 459 435 100
Årets resultat		-382 909 577	-382 909 577
Sum egenkapital 31.12.2024	20 157 480	1 056 368 043	1 076 525 523

Note 7 - Datterselskap

Selskap	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital	Bokført verdi
Arctic Prosjekt 163 AS	100%	-106 444 859	471 847 278	614 039 066
Arctic Prosjekt 108 AS	98,10%	-225 880	42 375 751	69 441 470
Ursusrem Atlas AS	94,70%	-186 321 981	172 123 717	154 532 431
En Hel Hall AS	93,55%	-84 684 166	90 798 104	82 001 048
Sum				920 014 014

Andre aksjer	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital	Bokført verdi
Vestbylog Invest AS	26,35 %	4 675 327	223 038 501	57 630 421

Selskapene har forretningskontor i Oslo Kommune. Konsernregnskap er ikke utarbeidet da unntaksregel for midlertidig eie kommer til anvendelse.

Selskapet har avgitt morselskapsgaranti til følgende datterselskaper som følge av enten tapt egenkapital og / eller usikker likviditet. Morselskapsgarantien gjelder for 12 måneder etter avleggelse av årsregnskapet:

- Arctic Prosjekt 163 AS
- Arctic Prosjekt 108 AS
- En Hel Hall AS
- Arena Eiendom AS
- Euforum AS
- Urem Resi Lillestrøm AS
- K Tre Holding AS
- K Tre AS
- Urem Resi Bergen AS
- Ursusrem Atlas AS



Note 8 - 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 %
Sagacia AS	0	1 477 273	7 %
Telecom AS	0	1 118 500	6 %
Trond Mohn Forsikringsstiftelse	0	1 110 000	6 %
Farvatn Capital AS	0	1 000 000	5 %
Alfanor 19196 AS	0	870 000	4 %
Km Real Estate AS	0	625 000	3 %
Alco Holding AS	0	356 182	2 %
Hifo Invest AS	0	321 663	2 %
Ursus Real Estate Management AS	368 843	0	2 %
Utkilen Holding AS	0	292 272	1 %
Kulta Invest AS	0	250 000	1 %
Hortulan Eiendom AS	0	250 000	1 %
Hesnes Invest AS	0	250 000	1 %
Cigalep AS	0	245 455	1 %
Andvari Investment Research AS	0	241 974	1 %
Wenaas Efff AS	0	201 419	1 %
Florabakken AS	0	200 000	1 %
Aasgard Industrier AS	0	200 000	1 %
Øvrige aksjonærer < 1% eierandel	34 303	4 069 262	20 %
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 9 - Finansiell markedsrisiko

Finansiell risiko

Selskapet har per utgangen av 2024 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 2024. 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 tilfredsstillende.