



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Stine Marie Røed
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	16.08.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	7		
Annen driftskostnad	1	42 844 658	39 594 737
Sum kostnader		42 844 658	39 594 737
Driftsresultat		-42 844 658	-39 594 737
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		17 076 245	78 481 640
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 3	9 664 573	10 270 636
Annen renteinntekt		48 407	114 038
Annen finansinntekt		56 394	4 502 036
Sum finansinntekter		26 845 619	93 368 350
Nedskrivning av finansielle eiendeler		128 094 822	
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		12 058 033	119 984 730
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	547 350	
Annen rentekostnad		1 640 325	
Annen finanskostnad		159 738	3 647 660
Sum finanskostnader		142 500 267	123 632 390
Netto finans		-115 654 649	-30 264 040
Ordinært resultat før skattekostnad	4	-158 499 307	-69 858 777
Skattekostnad på resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-158 499 307	-69 858 777
Årsresultat		-158 499 307	-69 858 777
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-158 499 307	-69 858 777
Totalresultat		-158 499 307	-69 858 777
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5		250 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til annen egenkapital	5		
Overført fra overkurs	5	-158 499 307	-319 858 777
Overført fra annen egenkapital	5		
Sum overføringer og disponeringer		-158 499 307	-69 858 777



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	195 211 305	185 545 759
Sum finansielle anleggsmidler		195 211 305	185 545 759
Sum anleggsmidler		195 211 305	185 545 759
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			7 000 000
Konsernfordringer	2	19 114 596	234 641 370
Sum fordringer		19 114 596	241 641 370
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6	1 254 706 596	1 142 553 471
Andre aksjer	6	57 630 421	58 434 905
Sum investeringer		1 312 337 017	1 200 988 377
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		342 705	2 701 664
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		342 705	2 701 664
Sum omløpsmidler		1 331 794 318	1 445 331 410
SUM EIENDELER		1 527 005 623	1 630 877 169

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	20 157 480	20 157 480
Overkurs	5	1 439 277 620	1 597 776 926
Sum innskutt egenkapital		1 459 435 100	1 617 934 406
Annen egenkapital	5		
Sum egenkapital		1 459 435 100	1 617 934 406
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	1		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1		
Langsiktig konserngjeld	3	43 292 268	
Øvrig langsiktig gjeld	1		
Sum annen langsiktig gjeld		43 292 268	
Sum langsiktig gjeld		43 292 268	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		142 118	97 472
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	2	13 319 471	12 845 290
Annen kortsiktig gjeld		10 816 667	
Sum kortsiktig gjeld		24 278 256	12 942 762
Sum gjeld		67 570 523	12 942 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 527 005 623	1 630 877 169



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 158 499 307. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

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 rettvisende 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.

Pemso Dokumentnøkkel: FXPYQ-LOP48-PPNMO-4X3UN-OPNW3-AIBLD



Revisors beretning 2023 for Urem Real Estate Fund I AS

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 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. 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, 19. august 2024
RSM Norge AS

Jannike Reinkind
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."

Reinkind, Jannike

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1140138

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-08-19 12:49:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FXPYQ-LOP48-PPNMO-4X3UN-QPNW3-AIBLD

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 2023

Urem Real Estate Fund I AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 640 819



Årsberetning 2023 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 -158,499,307. Endringen mot fjorårets resultat på kr -69,858,777 skyldes hovedsaklig nedskrivning av fordringer og investeringer. Selskapets resultat og finansielle stilling er i henhold til styrets forventninger. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2023 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 2023 en netto kontantstrøm på NOK -2,358,959, hvorav NOK 200,496,133 utgjør netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter, NOK -239,443,462 utgjør netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter, primært knyttet til investering i datterselskap, og 36,588,370 utgjør netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter. Kontantstrøm fra finansieringsaktivitet knytter seg i all hovedsak til nedskrivninger i aksjer og andeler i datterselskaper og nedskrivninger av fordring på datter.

Finansiell risiko

Selskapet har per utgangen av 2023 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 2023. 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 ila. 2023 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 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -158,499,307 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført fra overkurs	-158,499,307
Sum disponert	-158,499,307

Oslo, 16.08.2024
Styret i Urem Real Estate Fund I AS

Fredrik Hansen Steinum
styreleder



Resultatregnskap

Urem Real Estate Fund I AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1	42,844,658	39,594,737
Sum driftskostnader		42,844,658	39,594,737
Driftsresultat		-42,844,658	-39,594,737
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		17,076,245	78,481,640
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 3	9,664,573	10,270,636
Annen renteinntekt		48,407	114,038
Annen finansinntekt		56,394	4,502,036
Nedskrivning av finansielle eiendeler		128,094,822	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		12,058,033	119,984,730
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	547,350	0
Annen rentekostnad		1,640,325	0
Annen finanskostnad		159,738	3,647,660
Resultat av finansposter		-115,654,649	-30,264,040
Resultat før skattekostnad	4	-158,499,307	-69,858,777
Resultat		-158,499,307	-69,858,777
Årsresultat		-158,499,307	-69,858,777
Overføringer			
Tilleggsutbytte	5	0	250,000,000
Overført fra overkurs	5	-158,499,307	-319,858,777
Sum overføringer		-158,499,307	-69,858,777



Balanse

Urem Real Estate Fund I AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	195,211,305	185,545,759
Sum finansielle anleggsmidler		195,211,305	185,545,759
Sum anleggsmidler		195,211,305	185,545,759
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	7,000,000
Konsernfordringer	2	19,114,596	234,641,370
Sum fordringer		19,114,596	241,641,370
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6	1,254,706,596	1,142,553,471
Andre aksjer	6	57,630,421	58,434,905
Sum investeringer		1,312,337,017	1,200,988,377
Bankinnskudd, kontanter o.l.		342,705	2,701,664
Sum omløpsmidler		1,331,794,318	1,445,331,410
Sum eiendeler		1,527,005,623	1,630,877,169



Balanse

Urem Real Estate Fund I AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	20,157,480	20,157,480
Overkurs	5	1,439,277,620	1,597,776,926
Sum innskutt egenkapital		1,459,435,100	1,617,934,406
Sum egenkapital		1,459,435,100	1,617,934,406
Gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	43,292,268	0
Sum annen langsiktig gjeld		43,292,268	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		142,118	97,472
Konserngjeld	2	13,319,471	12,845,290
Annen kortsiktig gjeld		10,816,667	0
Sum kortsiktig gjeld		24,278,256	12,942,762
Sum gjeld		67,570,523	12,942,762
Sum egenkapital og gjeld		1,527,005,623	1,630,877,169

Oslo, 16.08.2024

Styret i Urem Real Estate Fund I AS

Fredrik Hansen Steinum
styreleder



Indirekte kontantstrøm

Urem Real Estate Fund I AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-158,499,307	-69,858,777
Tap/gevinst ved salg av aksjer		0	3,207,500
Nedskrivning av aksjer		128,094,821	110,000,000
Nedskrivning fordringer		13,258,033	0
Netto endring mellomværende med selskap i samme kc		199,781,273	-181,241,603
Endring i leverandørgjeld		44,646	82,472
Endring i andre tidsavgrensningsposter		17,816,667	-7,000,000
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		200,496,133	-144,810,408
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foret		0	50,000,000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		-239,443,462	-133,858,532
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-239,443,462	-83,858,532
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Netto endring langsiktig lån konsernforetak		36,588,370	-110,899,051
Innbetalinger av utbytte/konsernbidrag		0	332,556,624
Utbetalinger av utbytte		0	-250,000,000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		36,588,370	-28,342,427
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-2,358,959	-257,011,367
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		2,701,664	259,713,030
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		342,705	2,701,662



Urem Real Estate Fund I AS

2023

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 01.01.2023 frem til 31.12.2023.

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 tjenstepensjon (OTP). Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Det er kostnadsført kr. 80,563 ink mva i revisjonstjenester og kr. 55,137 i annen bistand til revisor pr. 31.12.2023

Note 2 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Konsernfordringer	31.12.2023	31.12.2022
URSUSREM Atlas AS	0	230,000
Urem Resi Bergen AS	0	12,286,333
Arctic Prosjekt 145 AS	0	3,010,000
Sandsli Bolig 1 AS	0	1,020,000
K Tre AS	0	19,125,000
En Hel Hall	0	182,463,366
UREM Real Estate Fund I Invest AS	2,038,351	38,351
Festningsveien 2 AS	17,076,245	16,468,320
Sum kortsiktige konsernfordringer	19,114,596	234,641,370

Konserngjeld	31.12.2023	31.12.2022
Festningsveien 2 AS	13,319,471	12,845,290
Sum kortsiktig konserngjeld	13,319,471	12,845,290

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 3.

Fordring på Arctic Prosjekt 145 AS er nedskrevet med kr 1,116,396 i 2023 som følge av at investeringene i strukturen er solgt og selskapet ikke har likviditet til å gjøre opp fordringen. Arctic Prosjekt 145 AS skal avvikles i 2024.

Note 3 - Langsiktig lån og gjeld til selskap i samme konsern

Lån til foretak i samme konsern	31.12.2023	31.12.2022
Urem Fornebu AS	0	99,710,103
Arctic Prosjekt 108 AS	242,234	79,023,319
Sandsli Bolig 1 AS	2,243,030	0
K Tre AS	27,776,226	0
Ursusrem Atlas I AB	24,540,000	0
En Hel Hall	117,267,028	0
Fastighets AB Terminalvagen	5,065,000	0
Arctic Prosjekt 163 AS	0	6,812,337
URSUSREM Atlas AS	300,000	0
Urem Resi Bergen AS	12,777,786	0
Fornebu Eiendom Holding AS	5,000,000	0
Sum lån til foretak i samme konsern	195,211,305	185,545,759



Langsiktig konserngjeld	31.12.2023	31.12.2022
Arctic Prosjekt 163 AS	36,700,331	0
Festningsveien 2 AS	5,673,000	0
Klar Ferdig Gå 70 AS	918,937	0
Langsiktig konserngjeld	43,292,268	0

Mellomværende med selskaper i samme konsern er renteberegnet iht avtale.

Lån til Urem Fornebu AS er nedskrevet med kr 19,726,367 i 2023 som følge av at investeringene i strukturen er solgt og selskapet ikke har likviditet til å gjøre opp fordringen. Urem Fornebu AS skal avvikles i 2024.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
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	-158,499,307	-69,858,777
Permanente forskjeller	113,493,216	37,195,326
Endring i midlertidige forskjeller	12,058,033	9,984,730
Mottatt konsernbidrag	17,076,245	16,468,320
Skattepliktig inntekt	-15,871,812	-6,210,401

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-3,756,774	-3,623,030
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3,756,774	3,623,030
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

	2023	2022	Endring
Fordringer	-22,042,763	-9,984,730	12,058,033
Sum	-22,042,763	-9,984,730	12,058,033

Akkumulert fremførbart underskudd	-60,968,248	-45,096,435	15,871,812
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	83,011,011	55,081,165	-27,929,845

Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0
-----------------------------------	----------	----------	----------

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

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 31.12.2023	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	20,157,480	1,597,776,926	1,617,934,406
Årets resultat		-158,499,307	-158,499,307
Sum egenkapital 31.12.2023	20,157,480	1,439,277,620	1,459,435,100

Note 6 - Datterselskap

Selskap	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital	Bokført verdi
URSUSREM Atlas AS	94,7%	-1,518,907	358,445,698	400,102,746
Arctic Prosjekt 145 AS	100%	-1,924,317	-5,474,191	0
Arctic Prosjekt 163 AS	100%	-44,603,659	578,292,137	600,292,137
Arctic Prosjekt 108 AS	98,1%	-373,783	42,601,631	69,441,470
UREM Fornebu AS	100%	-10,963,708	-19,726,367	40,000
En Hel Hall AS	100%	-5,142,832	175,482,270	184,830,244
Sum				1,254,706,596

Andre aksjer	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital	Bokført verdi
Vestbylog Invest AS	26,35 %	-976,144	151,447,772	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 datterselskapet Arctic Prosjekt 145 AS da datterselskapet har negativ egenkapital.



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 %
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 %
Ursus Real Estate Management AS	368,843	0	2 %
Utkilen Holding AS	0	292,272	1 %
Hifo Invest AS	0	271,663	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	4,119,262	21 %
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 2023 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 2023. 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.