



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 184 290
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UREI-A AS
Forretningsadresse: Niels Juels gate 7
0272 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Espen Thøgersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 322 777	8 189 530
Gevinst salg eiendom	3	1 968 010	
Sum inntekter		10 290 786	8 189 530
Kostnader			
Avskrivning	3	2 536 497	2 561 064
Annen driftskostnad	2	3 763 188	3 580 549
Sum kostnader		6 299 685	6 141 613
Driftsresultat		3 991 102	2 047 917
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		21 635	5 544
Sum finansinntekter		21 635	5 544
Annen finanskostnad		2 558 881	2 861 475
Sum finanskostnader		2 558 881	2 861 475
Netto finans		-2 537 245	-2 855 931
Ordinært resultat før skattekostnad		1 453 856	-808 014
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 453 856	-808 014
Årsresultat		1 453 856	-808 014
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	1 453 856	-808 014
Sum overføringer og disponeringer		1 453 856	-808 014



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomt, bygning og annen fast eiendom	3	108 425 428	112 327 246
Tekniske installasjoner	3	2 913 610	2 418 041
Sum varige driftsmidler		111 339 038	114 745 287
Sum anleggsmidler		111 339 038	114 745 287
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 537 918	316 761
Andre fordringer		301 993	468 603
Sum fordringer		1 839 911	785 364
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 488 494	7 424 403
Sum omløpsmidler		6 328 405	8 209 766
SUM EIENDELER		117 667 443	122 955 053
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	40 000	40 000
Overkurs	7	4 158 568	6 990 000
Annen innskutt egenkapital	7	210 000	210 000
Sum innskutt egenkapital		4 408 568	7 240 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7, 8		-4 285 288
Sum opptjent egenkapital			-4 285 288
Sum egenkapital		4 408 568	2 954 712
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			80 000 000
Langsiktig konserngjeld	4	111 569 998	38 842 994
Gjeld til kredittinstitusjoner			80 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		111 569 998	118 842 994
Sum langsiktig gjeld		111 569 998	198 842 994
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		742 674	630 068
Skyldige offentlige avgifter		115 515	
Annen kortsiktig gjeld		830 687	527 279
Sum kortsiktig gjeld		1 688 876	1 157 347
Sum gjeld		113 258 874	120 000 341
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		117 667 443	122 955 053



berge lundal

Til generalforsamlingen i Urei-A AS

Uavhengig revisors beretning for 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Urei-A AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064



Uavhengig revisors beretning for 2020
UREI-A AS

kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 19. februar 2021

berge & lundal revisjonsselskap as

*elektronisk signering

Eivind Lundal
statsautorisert revisor



Elektronisk signatur

Signert av

Lundal, Eivind

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

22.02.2021 12.47.18

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Urei-A AS

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnr: E1X0G-D88CY-VN4UT-EFMT6-WWCIA-FPWKO



Urei-A AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		8 322 777	8 189 530
Gevinst salg eiendom	3	1 968 010	0
Sum driftsinntekter		<u>10 290 786</u>	<u>8 189 530</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	3	2 536 497	2 561 064
Annen driftskostnad	2	3 763 188	3 580 549
Sum driftskostnader		<u>6 299 685</u>	<u>6 141 613</u>
Driftsresultat		<u>3 991 102</u>	<u>2 047 917</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		21 635	5 544
Annen finanskostnad		2 558 881	2 861 475
Netto finansposter		<u>-2 537 245</u>	<u>-2 855 931</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 453 856</u>	<u>-808 014</u>
Årsresultat		<u>1 453 856</u>	<u>-808 014</u>
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	<u>1 453 856</u>	<u>-808 014</u>

Penneo Dokumentnr: E1X0G-D88CY-VN4UT-EFMT6-WWCJA-FPWKO



Urei-A AS

Balanse 31.12

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomt, bygning og annen fast eiendom	3	108 425 428	112 327 246
Tekniske installasjoner	3	2 913 610	2 418 041
Sum varige driftsmidler		<u>111 339 038</u>	<u>114 745 287</u>
Sum anleggsmidler		<u>111 339 038</u>	<u>114 745 287</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		1 537 918	316 761
Andre fordringer		<u>301 993</u>	<u>468 603</u>
Sum fordringer		<u>1 839 911</u>	<u>785 364</u>
Bank		<u>4 488 494</u>	<u>7 424 403</u>
Sum omløpsmidler		<u>6 328 405</u>	<u>8 209 766</u>
Sum eiendeler		<u>117 667 443</u>	<u>122 955 053</u>

Penneo Dokumentnr: E1X0G-D88CY-VN4UT-EFMT6-WWCIA-FPWKO



Urei-A AS

Balanse 31.12

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	40 000	40 000
Overkurs	7	4 158 568	6 990 000
Annen innskutt egenkapital	7	210 000	210 000
Sum innskutt egenkapital		<u>4 408 568</u>	<u>7 240 000</u>
<i>Annen egenkapital</i>			
Udekket tap	7, 8	0	-4 285 288
Sum annen egenkapital		<u>0</u>	<u>-4 285 288</u>
Sum egenkapital		<u>4 408 568</u>	<u>2 954 712</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til foretak i samme konsern	4	111 569 998	38 842 994
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	80 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>111 569 998</u>	<u>118 842 994</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		742 674	630 068
Skyldige offentlige avgifter		115 515	0
Annen kortsiktig gjeld		830 687	527 279
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 688 876</u>	<u>1 157 347</u>
Sum gjeld		<u>113 258 874</u>	<u>120 000 341</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>117 667 443</u>	<u>122 955 053</u>

31. desember 2020
Oslo, 19. februar 2021

Andreas Gustav
Borch-Nielsen
styrets leder

Marius Dingstad Fjeldstad
styremedlem

Espen Kirkemo Thøgersen
styremedlem

Pennco Dokumentnr0kkel: E1X0G-D88CY-VN4UT-EFMT6-WWCIA-FPWKO



Urei-A AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Leieinntekter og dertil knyttede inntekter inntektsføres i takt med opptjening.

Skatter

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

Note 2 - Lønnskostnader og antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte, og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke ubetalt honorar til styrets leder eller styremedlemmer.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2020	2019
Revisjon	32 500	47 500
Andre tjenester	0	16 200



Urei-A AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning og annen fast eiendom	Tekniske installasjoner	SUM
Anskaffelseskost 01.01.	122 266 308	2 876 043	125 142 351
Tilgang	1 136 724	819 303	1 956 027
Avgang	-3 060 671	0	-3 060 671
Anskaffelseskost 31.12.	120 342 361	3 695 346	124 037 707
Akk.avskrivning 31.12.	-11 916 933	-781 736	-12 698 669
Balanseført pr. 31.12.	108 425 428	2 913 610	111 339 038
Årets avskrivninger	2 212 763	323 734	2 536 497
Avskrivningsplan	Saldo 2%	Saldo 10%	

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2020	2019
Langsiktig gjeld	111 569 998	38 842 994

Lån fra morselskap består av to lån, hvorav det ene er renteberegnet.

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	400	40 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Urban Real Estate I AS	100	100,0 %	100,0 %

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder via Urban Real Estate I AS:

Styrets leder Andreas Borch-Nilesen eier 800 aksjer indirekte gjennom Jacob Invest AS, styremedlem Marius Dingstad Fjeldstad eier 3.544 aksjer indirekte gjennom Marco Offshore & Shipping AS og styremedlem Espen Kirkemo Thøgersen eier 351 aksjer indirekte gjennom Vanquish Holding AS.



Urei-A AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 6 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	1 453 858	-808 014
Permanente forskjeller	0	566
Endring i midlertidige forskjeller	-1 224 408	-1 397 056
Alminnelig inntekt	229 450	-2 204 504
Anvendt fremførbart underskudd	-229 450	0
Årets skattegrunnlag	0	-2 204 504

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Utestående fordringer	-350 000	0
Gevinst- og tapskonto	1 574 408	0
Sum	1 224 408	0
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 054 780	-4 284 230
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-2 830 372	-4 284 230
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-2 830 372	-4 284 230
Sum	0	0

I samsvar med regnskapsreglene for små foretak er utsatt skattefordel ikke balanseført.

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	40 000	6 990 000	210 000	-4 285 288	2 954 712
Årsresultat	0	0	0	1 453 856	1 453 856
Overføring udekket tap	0	-2 831 432	0	2 831 432	0
Egenkapital 31.12.	40 000	4 158 568	210 000	0	4 408 568

Note 8 - Fortsatt drift

Året 2020 ble preget av mye økonomisk usikkerhet rundt om i Verden, inkludert Norge. Regjeringens pålegg om nedstenging av norske virksomheter for å begrense smitte av covid 19 vinteren 2020 gjorde at mange bedrifter måtte stenge hele eller deler av sin virksomhet. Dette påvirket også flere av selskapets leietakere som mistet en del av sitt inntektsgrunnlag i den perioden. De fleste leietakere valgte å holde oppe så mye som mulig gjennom de nedstengte periodene for å dekke løpende kostnader. Det kombinert med en for de fleste god vår-, sommer-, og høstsesong gjorde at leietakerne klarte seg langt bedre enn antatt i 2020. Etter balansedagen har Regjeringen på nytt innført begrensninger i samfunnet som da også påvirker leietakernes drift negativt. Selskapet er følgelig eksponert mot denne nedstengingen. Fremtidsutsiktene er derimot bedre enn på tilsvarende tidspunkt i fjor, da man har mer kunnskap om viruset og allerede er i gang med massevaksinerings, som gjør at man forventer en gradvis gjenåpning av samfunnet på mer permanent basis frem mot sommeren.

På tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet foreligger det ikke informasjon som gir grunnlag for andre regnskapsmessige vurderinger og opplysninger enn de som er lagt til grunn i årsregnskapet. Selskapet har akseptabel likviditet og relativt lav belåning, så styret er komfortable med situasjonen ut året.



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."

Espen Kirkemo Thøgersen

Serienummer: 9578-5994-4-517849

IP: 84.212.xxx.xxx

2021-02-19 13:06:39Z



Andreas Gustav Borch-Nielsen

Serienummer: 9578-5999-4-1331015

IP: 77.40.xxx.xxx

2021-02-19 13:14:33Z



Marius Dingstad Fjeldstad

Serienummer: 9578-5992-4-3009608

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-02-19 22:37:48Z



Penneo Dokumentnøkkel: E1X0G-D88CY-VN4UJ-EFMT6-WWCJA-FPWKO

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/validate>