



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	923 640 827
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	UREM REAL ESTATE FUND I INVEST AS
Forretningsadresse:	Haakon VII's gate 5 0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Helle Landsverk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 07.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Annen driftskostnad		2 941 544	406 459
Sum kostnader		2 941 544	406 459
Driftsresultat		-2 941 544	-406 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			45
Sum finansinntekter			45
Verdiøkning finansielle eiendeler	3		
Nedskrivning av andre finansielle omløpsmidler	3	-21 148 774	21 148 774
Sum finanskostnader		-21 148 774	21 148 774
Netto finans		21 148 774	-21 148 729
Ordinært resultat før skattekostnad	1	18 207 231	-21 555 188
Skattekostnad på ordinært resultat	1		
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 207 231	-21 555 188
Årsresultat		18 207 231	-21 555 188
Årsresultat etter minoritetsinteresser		18 207 231	-21 555 188
Totalresultat		18 207 231	-21 555 188
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	2	18 207 231	
Overført fra overkurs	2		-21 555 188
Sum overføringer og disponeringer		18 207 231	-21 555 188



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3	666 016 900	138 844 964
Sum investeringer		666 016 900	138 844 964
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 971 146	1 150 017
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 971 146	1 150 017
Sum omløpsmidler		667 988 045	139 994 981
SUM EIENDELER		667 988 045	139 994 981
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	6 726 066	1 614 571
Overkurs	2	642 918 686	138 380 410
Sum innskutt egenkapital		649 644 752	139 994 981
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	18 207 231	
Sum opptjent egenkapital		18 207 231	
Sum egenkapital		667 851 983	139 994 981



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 063	
Betalbar skatt	1		
Sum kortsiktig gjeld		136 063	
Sum gjeld		136 063	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		667 988 045	139 994 981



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 667194

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 640 827
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UREM REAL ESTATE FUND I INVEST AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Helle Landsverk
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 20.07.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 923 640 827
UREM REAL ESTATE FUND I INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Annen driftskostnad		2 941 544	406 459
Sum kostnader		2 941 544	406 459
Driftsresultat		-2 941 544	-406 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			45
Sum finansinntekter			45
Verdiøkning finansielle eiendeler			
	3		
Nedskrivning av andre finansielle omløpsmidler			
	3	-21 148 774	21 148 774
Sum finanskostnader		-21 148 774	21 148 774
Netto finans		21 148 774	-21 148 729
Ordinært resultat før skattekostnad			
	1	18 207 231	-21 555 188
Skattekostnad på ordinært resultat			
	1		
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 207 231	-21 555 188
Årsresultat		18 207 231	-21 555 188
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
		18 207 231	-21 555 188
Totalresultat		18 207 231	-21 555 188
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			
	2	18 207 231	
Overført fra overkurs			
	2		-21 555 188
Sum overføringer og disponeringer		18 207 231	-21 555 188



Organisasjonsnr: 923 640 827
UREM REAL ESTATE FUND I INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3	666 016 900	138 844 964
Sum investeringer		666 016 900	138 844 964
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 971 146	1 150 017
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 971 146	1 150 017
Sum omløpsmidler		667 988 045	139 994 981
SUM EIENDELER		667 988 045	139 994 981
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	6 726 066	1 614 571
Overkurs	2	642 918 686	138 380 410
Sum innskutt egenkapital		649 644 752	139 994 981
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	18 207 231	
Sum opptjent egenkapital		18 207 231	
Sum egenkapital		667 851 983	139 994 981
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 063	
Betalbar skatt	1		
Sum kortsiktig gjeld		136 063	
Sum gjeld		136 063	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		667 988 045	139 994 981



Organisasjonsnr: 923 640 827
UREM REAL ESTATE FUND I INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Urem Real Estate Fund I Invest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 640 827



Resultatregnskap

Urem Real Estate Fund I Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftskostnad		2 941 544	406 459
Sum driftskostnader		2 941 544	406 459
Driftsresultat		-2 941 544	-406 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	45
Nedskrivning av andre finansielle omløpsmidler	3	21 148 774	-21 148 774
Resultat av finansposter		21 148 774	-21 148 729
Ordinært resultat før skattekostnad	1	18 207 231	-21 555 188
Ordinært resultat		18 207 231	-21 555 188
Årsresultat		18 207 231	-21 555 188
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	2	18 207 231	0
Overført fra overkurs	2	0	21 555 188
Sum overføringer		18 207 231	-21 555 188



Balanse

Urem Real Estate Fund I Invest AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Omløpsmidler			
Investeringer			
Andre aksjer	3	666 016 900	138 844 964
Sum investeringer		<u>666 016 900</u>	<u>138 844 964</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 971 146	1 150 017
Sum omløpsmidler		<u>667 988 045</u>	<u>139 994 981</u>
Sum eiendeler		<u>667 988 045</u>	<u>139 994 981</u>



Balance

Urem Real Estate Fund I Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	6 726 066	1 614 571
Overkurs	2	642 918 686	138 380 410
Sum innskutt egenkapital		649 644 752	139 994 981
Annen egenkapital			
Annen egenkapital	2	18 207 231	0
Sum opptjent egenkapital		18 207 231	0
Sum egenkapital		667 851 983	139 994 981
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 063	0
Sum kortsiktig gjeld		136 063	0
Sum gjeld		136 063	0
Sum egenkapital og gjeld		667 988 045	139 994 981

30.06.2022

Styret i Urem Real Estate Fund I Invest AS

Torgeir Grimsbø Persen

Styreleder



Urem Real Estate Fund I Invest AS

2021

Generell informasjon og regnskapsprinsipper

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

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2021 frem til 31.12.2021.

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.

Investeringer i aksjer i tilknyttede selskaper er anskaffet med sikte på midlertidig eie og er anskaffet for videresalg. Aksjer i tilknyttede selskaper er således klassifisert som kortsiktige investeringer.

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.



Note 1 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2021	2020
Betalbar skatt - skatteeffekt konsernbidrag	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Sum skattekostnad (inntekt)	0	0

Beregning av årets skattegrunnlag	2021	2020
Resultat før skattekostnad	18 207 231	-21 555 188
Permanente forskjeller	-21 148 774	21 148 774
Grunnlag for årets skattekostnad	-2 941 544	-406 414
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Beregnet alminnelig inntekt	-2 941 544	-406 414
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Avgitt konsernbidrag	0	0
Beregnet grunnlag for betalbar skatt	-2 941 544	-406 414

Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2021	2020
Underskudd til fremføring	-2 941 544	-3 353 458	-411 915
Sum midlertidige forskjeller	-2 941 544	-3 353 458	-411 915
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	2 941 544	3 353 458	411 915
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skatt 22%	0	0	0

Utsatt skattefordel balanseføres ikke ihht reglene for små foretak.

Note 2 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2021	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	1 614 571	138 380 410	0	139 994 981
Kapitalforhøyelse 24.02	1 588 033	161 329 717		162 917 750
Kapitalforhøyelse 22.06	3 523 462	355 723 004		359 246 466
Tilleggsutbytte*		-12 514 445		-12 514 445
Årets resultat			18 207 231	18 207 231
Sum egenkapital 31.12.2021	6 726 066	642 918 686	18 207 231	667 851 983

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



Note 3 - Investeringer i tilknyttede selskap

Selskap	Eierandel	Andel årsresultat	Andel egenkapital	Bokført verdi
Urem Real Estate Fund I AS	33%	-13 690 719	635 082 826	666 016 900

Selskapet har forretningskontor i Oslo Kommune.

Note 4 - Lønn og honorarer

Selskapet har ingen ansatte. Det er utbetalt 0 kr i styregodtgjørelse i 2021. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Note 5 - AIF forhold

	31.12.2021
Samlet godtgjørelse til forvalterens ansatte	1 100 531
Samlet godtgjørelse til forvalterens ledende ansatte	742 576

Det har ikke vært vesentlige endringer i fondets 4-2 dokument, jf. AIF-loven §4-2.

Note 6 - SFDR

Fondet er et «alminnelig» produkt iht. SFDR. Fondet hensyntar ikke taksonomiens kriterier for miljømessig bærekraftige investeringer.



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

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Urem Real Estate Fund I Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Urem Real Estate Fund I Invest AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 18 207 231. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet 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>

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.

Pennneo Dokumentnr: 7K0G3-QV0Z-70GAK-QJWGO-DAKTS-BW7GH



Revisors beretning 2021 for Urem Real Estate Fund I Invest AS



Oslo, 6. juli 2022
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 7K063-QV0Z-70GAK-QJWGO-DAKTS-BW7GH



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-07-07 06:40:18 UTC



Penneo Dokumentnr: 7K0G3-QIV0Z-70GAK-QJWGO-DAKTS-BW76H

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>