



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	913 918 592
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	URBAN REAL ESTATE DEVELOPMENT I AS
Forretningsadresse:	Niels Juels gate 7 0272 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	Espen Kirkemo Thøgersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	107 270	159 978
<b>Sum kostnader</b>		<b>107 270</b>	<b>159 978</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-107 270</b>	<b>-159 978</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		384 734	312 446
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 802 693	2 821 867
Annen finansinntekt	3	6	122
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 187 433</b>	<b>3 134 435</b>
Annen finanskostnad	4	5 780 523	3 896 643
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 780 523</b>	<b>3 896 643</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 593 091</b>	<b>-762 207</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 700 361</b>	<b>-922 185</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-374 078	-451 315
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 326 283</b>	<b>-470 870</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 326 283</b>	<b>-470 870</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-1 326 282	-470 870
Overføring annen egenkapital	5	-1	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 326 283</b>	<b>-470 870</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	825 393	451 315
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>825 393</b>	<b>451 315</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	7 311 213	7 311 213
Lån til foretak i samme konsern		122 244 998	112 244 998
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>129 556 210</b>	<b>119 556 210</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>130 381 604</b>	<b>120 007 526</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3		1
Andre fordringer	3, 3	737 358	925 147
<b>Sum fordringer</b>		<b>737 358</b>	<b>925 148</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 976 734</b>	<b>653 143</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 714 093</b>	<b>1 578 291</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>136 095 696</b>	<b>121 585 816</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	95 050	95 050
Annen innskutt egenkapital	5	-5 666	-5 666
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>89 384</b>	<b>89 384</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5, 8	-2 159 403	-833 120
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 159 403</b>	<b>-833 120</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 070 019</b>	<b>-743 736</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	124 750 000	114 750 000
Øvrig langsiktig gjeld		10 000 000	5 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>134 750 000</b>	<b>119 750 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>134 750 000</b>	<b>119 750 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	1 970 866	95 372
Annen kortsiktig gjeld	3, 4	1 444 849	2 484 180
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 415 715</b>	<b>2 579 552</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>138 165 715</b>	<b>122 329 552</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>136 095 696</b>	<b>121 585 816</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 534412

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 918 592  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: URBAN REAL ESTATE DEVELOPMENT I AS  
Forretningsadresse: Niels Juels gate 7  
0272 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Espen Kirkemo Thøgersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023

---

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: 913 918 592  
URBAN REAL ESTATE DEVELOPMENT I AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	107 270	159 978
<b>Sum kostnader</b>		<b>107 270</b>	<b>159 978</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-107 270</b>	<b>-159 978</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		384 734	312 446
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 802 693	2 821 867
Annen finansinntekt	3	6	122
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 187 433</b>	<b>3 134 435</b>
Annen finanskostnad	4	5 780 523	3 896 643
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 780 523</b>	<b>3 896 643</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 593 091</b>	<b>-762 207</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 700 361</b>	<b>-922 185</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-374 078	-451 315
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 326 283</b>	<b>-470 870</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 326 283</b>	<b>-470 870</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-1 326 282	-470 870
Overføring annen egenkapital	5	-1	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 326 283</b>	<b>-470 870</b>



Organisasjonsnr: 913 918 592  
URBAN REAL ESTATE DEVELOPMENT I AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	825 393	451 315
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>825 393</b>	<b>451 315</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	7 311 213	7 311 213
Lån til foretak i samme konsern		122 244 998	112 244 998
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>129 556 210</b>	<b>119 556 210</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>130 381 604</b>	<b>120 007 526</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3		1
Andre fordringer	3, 3	737 358	925 147
<b>Sum fordringer</b>		<b>737 358</b>	<b>925 148</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 976 734</b>	<b>653 143</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 714 093</b>	<b>1 578 291</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>136 095 696</b>	<b>121 585 816</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	95 050	95 050
Annen innskutt egenkapital	5	-5 666	-5 666
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>89 384</b>	<b>89 384</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5, 8	-2 159 403	-833 120
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 159 403</b>	<b>-833 120</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 070 019</b>	<b>-743 736</b>
<b>Gjeld</b>			



<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	124 750 000	114 750 000
Øvrig langsiktig gjeld		10 000 000	5 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>134 750 000</b>	<b>119 750 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>134 750 000</b>	<b>119 750 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	1 970 866	95 372
Annen kortsiktig gjeld	3, 4	1 444 849	2 484 180
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 415 715</b>	<b>2 579 552</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>138 165 715</b>	<b>122 329 552</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>136 095 696</b>	<b>121 585 816</b>



Organisasjonsnr: 913 918 592  
URBAN REAL ESTATE DEVELOPMENT I AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	9505.00	10.00	95050.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Jacob Invest AS	800.00	8.42%	Ordinære aksjer
Marco Offshore & Shipping AS	3544.00	37.29%	Ordinære aksjer
Rico Utvikling AS	2530.00	26.62%	Ordinære aksjer
Space Invest AS	279.00	2.94%	Ordinære aksjer
Vanquish Holding AS	351.00	3.69%	Ordinære aksjer
Helling Invest AS	2001.00	21.05%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	9505.00	100.00%	

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

Note  
2

#### Lønn og ytelser

Note

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2022.

## Note

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18125.00	47500.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18125.00	47500.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

6

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
UREI-A AS	100.00%	100.00%	3468338.00	-1126060.00
Maridalsveien 154 AS	100.00%	100.00%	60314.00	384736.00

Selskapet Maridalsveien 154 AS ble stiftet ved fisjon fra datterselskapet UREI- A AS.  
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

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

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



Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



**Urban Real Estate Development i AS**

---

 BankID Signing  
Espen Kirkemo Thøgersen  
2023-06-23

 BankID Signing  
Marius Dingstad Fjeldstad  
2023-06-23

 BankID Signing  
Andreas Gustav Borch-Nielsen  
2023-06-23

 BankID Signing  
Nicolai Riise  
2023-06-23

 BankID Signing  
Marie Hervold Riise  
2023-06-24

 BankID Signing  
Per Kristian Helling  
2023-06-24

## Årsrapport for 2022

**Årsregnskap**  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

**Revisjonsberetning**





## Urban Real Estate Development i AS

### Resultatregnskap


	Note	2022	
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	107 270	
Driftsresultat		<u>-107 270</u>	<u>-159 978</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		384 734	312 446
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 802 693	2 821 867
Annen finansinntekt	3	6	122
Annen finanskostnad	4	<u>5 780 523</u>	<u>3 896 643</u>
Netto finansposter		<u>-1 593 091</u>	<u>-762 207</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-1 700 361</u>	<u>-922 185</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	<u>-374 078</u>	<u>-451 315</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-1 326 283</u>	<u>-470 870</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring annen egenkapital	5	-1	0
Overføring udekket tap	5	<u>-1 326 282</u>	<u>-470 870</u>
Sum disponert		<u>-1 326 283</u>	<u>-470 870</u>


 BankID Signing  
Espen Kirkemo Thøgersen  
2023-06-23

 BankID Signing  
Marius Dingstad Fjeldstad  
2023-06-23

 BankID Signing  
Andreas Gustav Borch-Nielsen  
2023-06-23

 BankID Signing  
Nicolai Riise  
2023-06-23







 BankID Signing  
Marie Hervold Riise  
2023-06-24

 BankID Signing  
Per Kristian Helling  
2023-06-24



## Urban Real Estate Development i AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	9	825 393	 BankID Signing Espen Kirkemo Thøgersen 2023-06-23
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	7 311 213	 BankID Signing Marius Dingstad Fjeldstad 2023-06-23
Lån til foretak i samme konsern		122 244 998	 BankID Signing Andreas Gustav Borch-Nielsen 2023-06-23
Sum finansielle anleggsmidler		<u>129 556 211</u>	 BankID Signing Nicolai Riise 2023-06-23
Sum anleggsmidler		<u>130 381 604</u>	 BankID Signing Marie Hervold Riise 2023-06-24
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	 BankID Signing Per Kristian Helling 2023-06-24
Andre fordringer	3, 3	737 358	
Sum fordringer		<u>737 358</u>	
Bankinnskudd		4 976 734	
Sum omløpsmidler		<u>5 714 093</u>	
Sum eiendeler		<u>136 095 696</u>	



## Urban Real Estate Development i AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	95 050	
Annen innskutt egenkapital	5	-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		<u>89 384</u>	<u>89 384</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	5, 8	-2 159 403	-833 120
Sum egenkapital		<u>-2 070 019</u>	<u>-743 736</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	124 750 000	114 750 000
Øvrig langsiktig gjeld		<u>10 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>134 750 000</u>	<u>119 750 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 970 866	95 372
Annen kortsiktig gjeld	3, 4	<u>1 444 849</u>	<u>2 484 180</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 415 715</u>	<u>2 579 552</u>
Sum gjeld		<u>138 165 715</u>	<u>122 329 552</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>136 095 696</u>	<u>121 585 816</u>

31. desember 2022  
Oslo, 23. juni 2023

Marius Dingstad Fjeldstad  
Styremedlem

Espen Kirkemo Thøgersen  
Styremedlem

Marie Hervold Riise  
Styremedlem

Per Kristian Helling  
Styremedlem

Nicolai Riise  
Styremedlem

Andreas Gustav Borch - Nilsen  
Styrets Leder



## Urban Real Estate Development i AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Investeringer i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter*

Investeringer i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter vurderes til anskaffelseskost 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 til stede.

Avkastning på investeringer, herunder mottatt utbytte og andre utdelinger, inngår i regnskapslinjen avkastning på finansinvesteringer under driftsinntekter/kostnader.

##### *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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2022.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revisjon	18 125	47 500

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.





## Urban Real Estate Development i AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 3 - Lån til foretak i samme konsern

*Fordringer*

**2022**

Lån til foretak i samme konsern

122 244 998


Mottatt Konsernbidrag


384 734

Sum


122 629 732


 BankID Signing  
Espen Kirkemo Thøgersen  
2023-06-23

 BankID Signing  
Marius Dingstad Fjeldstad  
2023-06-23

 BankID Signing  
Andreas Gustav Borch-Nielsen  
2023-06-23

 BankID Signing  
Nicolai Riise  
2023-06-23

 BankID Signing  
Marie Hervold Riise  
2023-06-24

 BankID Signing  
Per Kristian Helling  
2023-06-24

112 557 444

Lån til foretak i samme konsern består av tre lån, hvorav to er renteberegnet.  
Det er motatt konsernbidrag fra Maridalsveien 154 AS.

#### Note 4 - Gjeld til kredittinstitusjoner

*Gjeld til kredittinstitusjoner*

**2022**

**2021**

Gjeld til kredittinstitusjon

109 750 000

109 750 000

Byggelån kredittinstitusjon

15 000 000

5 000 000

Sum

124 750 000

114 750 000

*Annen kortsiktig gjeld*

**2022**

**2021**

Gjeld til eiere

5 000 000

5 000 000

Lån fra aksjeeiere er ikke renteberegnet.

Gjelden til BN Bank ASA forfaller 15.10.2023, det er tatt pant i eiendom i datterselskap.



## Urban Real Estate Development i AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	
Egenkapital 01.01.	95 050	0	-5 666	-833 120	
Årsresultat	0	0	0	-1 326 283	
Egenkapital 31.12.	95 050	0	-5 666	-2 159 403	-2 070 019



BankID Signing  
Espen Kirkemo Thøgersen  
2023-06-23



BankID Signing  
Marius Dingstad Fjeldstad  
2023-06-23



BankID Signing  
Andreas Gustav Borch-Nielsen  
2023-06-23



BankID Signing  
Nicolai Riise  
2023-06-23



BankID Signing  
Marie Hervold Riise  
2023-06-24



BankID Signing  
Per Kristian Helling  
2023-06-24

Egenkapitalen i selskapet er negativ, styret er komfortable med denne situasjonen grunnet signifikante merverdier i datterselskapenes eiendommer utover bokførte verdier.




## Urban Real Estate Development i AS


### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 6 - Datterselskaper


Selskap	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	
UREI-A AS	100 %	100 %	-1 126 060	3 468 338	7 281 212
Maridalsveien 154 AS	100 %	100 %	384 736	60 314	30 000
Sum			-741 324	3 528 652	7 311 212


 BankID Signing  
Espen Kirkemo Thøgersen  
2023-06-23

 BankID Signing  
Marius Dingstad Fjeldstad  
2023-06-23

 BankID Signing  
Andreas Gustav Borch-Nielsen  
2023-06-23

 BankID Signing  
Nicolai Riise  
2023-06-23

 BankID Signing  
Marie Hervold Riise  
2023-06-24

 BankID Signing  
Per Kristian Helling  
2023-06-24

Selskapet Maridalsveien 154 AS ble stiftet ved fisjon fra datterselskapet UREI- A AS.

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	9 505	10	95 050

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Jacob Invest AS	800	8,42 %	8,42 %
Marco Offshore & Shipping AS	3 544	37,29 %	37,29 %
Rico Utvikling AS	2 530	26,62 %	26,62 %
Space Invest AS	279	2,94 %	2,94 %
Vanquish Holding AS	351	3,69 %	3,69 %
Helling Invest AS	2 001	21,05 %	21,05 %
Sum	9 505	100,00 %	100,00 %

Styrets leder Andreas Borch-Nielsen eier Jacob Invest AS, styremedlem Marius Dingstad Fjeldstad eier Marco Offshore & Shipping AS og styremedlem Espen Kirkemo Thøgersen eier Vanquish Holding AS.





## Urban Real Estate Development i AS


### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 8 - Fortsatt drift


Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, styret bekrefter at denne er tils! Fremtidsutsiktene til konsernet er forventet merkant bedre for 2023.


 BankID Signing  
Espen Kirkemo Thøgersen  
2023-06-23

 BankID Signing  
Marius Dingstad Fjeldstad  
2023-06-23

 BankID Signing  
Andreas Gustav Borch-Nielsen  
2023-06-23

 BankID Signing  
Nicolai Riise  
2023-06-23

 BankID Signing  
Marie Hervold Riise  
2023-06-24

 BankID Signing  
Per Kristian Helling  
2023-06-24

#### Note 9 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2022	2021
Endring utsatt skatt	-374 078	-451 315
Årets totale skattekostnad	<u>-374 078</u>	<u>-451 315</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 700 359	-922 186
Resultatført konsernbidrag	-384 734	-312 446
Endring i midlertidige forskjeller	-384 735	0
Alminnelig inntekt	<u>-2 469 828</u>	<u>-1 234 632</u>
Mottatt konsernbidrag	384 734	312 446
Årets skattegrunnlag	<u>-2 085 094</u>	<u>-922 186</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2022	2021
Utestående fordringer	384 735	0
Sum	<u>384 735</u>	<u>0</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>-4 136 522</u>	<u>-2 051 430</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-3 751 787</u>	<u>-2 051 430</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt

-825 393                      -451 315

Oversikt over endringer i midlertidige forskjeller som påvirker skattbart resultat

	2022	2021
Utestående fordringer	-384 735	0
Sum endring i midl. forskjeller som påvirker skattegrunnlaget	<u>-384 735</u>	<u>0</u>



# berge lundal

Til generalforsamlingen i Urban Real Estate Development I AS

## Uavhengig revisors beretning for 2022

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Urban Real Estate Development I AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultat 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 revisjon 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.

#### Ledelsens 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 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 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

#### **berge & lundal revisjonsselskap as**

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen  
Tordenskiolds gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00  
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no  
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064

side 1 av 2



Uavhengig revisors beretning for 2022  
Urban Real Estate Development I AS

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar 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>.

Oslo, 23. juni 2023  
*berge & lundal revisjonsselskap as*

Eivind Lundal  
*statsautorisert revisor*  
(elektronisk signatur)

side 2 av 2



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**LUNDAL, EIVIND**

Norwegian Bypass

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

26.06.2023 13.19.09

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 foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## Urban Real Estate Development i AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### 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.

##### *Investeringer i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter*

Investeringer i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter vurderes til anskaffelseskost 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 til stede.

Avkastning på investeringer, herunder mottatt utbytte og andre utdelinger, inngår i regnskapslinjen avkastning på finansinvesteringer under driftsinntekter/kostnader.

##### *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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2022.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revisjon	18 125	47 500

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



## Urban Real Estate Development i AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 3 - Lån til foretak i samme konsern

<i>Fordringer</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lån til foretak i samme konsern	122 244 998	112 244 998
Mottatt Konsernbidrag	384 734	312 446
Sum	<u>122 629 732</u>	<u>112 557 444</u>

Lån til foretak i samme konsern består av tre lån, hvorav to er renteberegnet.  
Det er motatt konsernbidrag fra Maridalsveien 154 AS.

#### Note 4 - Gjeld til kredittinstitusjoner

<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjon	109 750 000	109 750 000
Byggelån kredittinstitusjon	15 000 000	5 000 000
Sum	<u>124 750 000</u>	<u>114 750 000</u>

<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til eiere	5 000 000	5 000 000

Lån fra aksjeeiere er ikke renteberegnet.  
Gjelden til BN Bank ASA forfaller 15.10.2023, det er tatt pant i eiendom i datterselskap.



## Urban Real Estate Development i AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	95 050	0	-5 666	-833 120	-743 736
Årsresultat	0	0	0	-1 326 283	-1 326 283
Egenkapital 31.12.	95 050	0	-5 666	-2 159 403	-2 070 019

Egenkapitalen i selskapet er negativ, styret er komfortable med denne situasjonen grunnet signifikante merverdier i datterselskapenes eiendommer utover bokførte verdier.



## Urban Real Estate Development i AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 6 - Datterselskaper

Selskap	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
UREI-A AS	100 %	100 %	-1 126 060	3 468 338	7 281 212
Maridalsveien 154 AS	100 %	100 %	384 736	60 314	30 000
Sum			-741 324	3 528 652	7 311 212

Selskapet Maridalsveien 154 AS ble stiftet ved fisjon fra datterselskapet UREI- A AS.

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	9 505	10	95 050

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Jacob Invest AS	800	8,42 %	8,42 %
Marco Offshore & Shipping AS	3 544	37,29 %	37,29 %
Rico Utvikling AS	2 530	26,62 %	26,62 %
Space Invest AS	279	2,94 %	2,94 %
Vanquish Holding AS	351	3,69 %	3,69 %
Helling Invest AS	2 001	21,05 %	21,05 %
Sum	9 505	100,00 %	100,00 %

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



## Urban Real Estate Development i AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 8 - Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, styret bekrefter at denne er tilstede. Fremtidsutsiktene til konsernet er forventet merkant bedre for 2023.

#### Note 9 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Endring utsatt skatt	-374 078	-451 315
Årets totale skattekostnad	<u>-374 078</u>	<u>-451 315</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 700 359	-922 186
Resultatført konsernbidrag	-384 734	-312 446
Endring i midlertidige forskjeller	-384 735	0
Alminnelig inntekt	<u>-2 469 828</u>	<u>-1 234 632</u>
Mottatt konsernbidrag	384 734	312 446
Årets skattegrunnlag	<u>-2 085 094</u>	<u>-922 186</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Utestående fordringer	384 735	0
Sum	<u>384 735</u>	<u>0</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>-4 136 522</u>	<u>-2 051 430</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-3 751 787</u>	<u>-2 051 430</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt	-825 393	-451 315
<i>Oversikt over endringer i midlertidige forskjeller som påvirker skattbart resultat</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Utestående fordringer	-384 735	0
Sum endring i midl. forskjeller som påvirker skattegrunnlaget	<u>-384 735</u>	<u>0</u>