



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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, 09.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	7		
Annen driftskostnad	1	57 282 367	13 351 990
<b>Sum kostnader</b>		<b>57 282 367</b>	<b>13 351 990</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-57 282 367</b>	<b>-13 351 990</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		14 184 650	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 6	2 232 551	
Annen renteinntekt		126	45
Annen finansinntekt		2 781	2 023 915
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 420 108</b>	<b>2 023 960</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	-22 070 000	45 751 258
Annen rentekostnad		159	
Annen finanskostnad		4 853 987	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-17 215 854</b>	<b>45 751 258</b>
<b>Netto finans</b>		<b>33 635 962</b>	<b>-43 727 298</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-23 646 405</b>	<b>-57 079 288</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-1 398 668	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-22 247 737</b>	<b>-57 079 288</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-22 247 737</b>	<b>-57 079 288</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-22 247 737</b>	<b>-57 079 288</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-22 247 737</b>	<b>-57 079 288</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		31 410 088	
Overført fra overkurs	3	-53 657 825	-57 079 219
Overført fra annen egenkapital	3		-69



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum overføringer og disponeringer		-22 247 737	-57 079 288



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4		
Lån til foretak i samme konsern	5	74 646 708	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>74 646 708</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>74 646 708</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	6	40 554 477	102 720 336
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 554 477</b>	<b>102 720 336</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4	1 541 958 463	227 558 742
Andre aksjer	4	20 935 506	20 935 506
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 562 893 969</b>	<b>248 494 248</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		259 713 030	10 326 234
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>259 713 030</b>	<b>10 326 234</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 863 161 475</b>	<b>361 540 819</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 937 808 184</b>	<b>361 540 819</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 7	20 157 480	4 123 516
Overkurs	3	1 917 635 704	351 273 113
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 937 793 184</b>	<b>355 396 629</b>
Annen egenkapital	3		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 937 793 184</b>	<b>355 396 629</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	1		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1		
Langsiktig konserngjeld	6		
Øvrig langsiktig gjeld	1		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 000	27 289
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld	6		6 116 901
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 000</b>	<b>6 144 189</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 000</b>	<b>6 144 189</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 937 808 184</b>	<b>361 540 819</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 667108

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 923 640 819  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UREM REAL ESTATE FUND I 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, 19.07.2022

---

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: 923 640 819  
UREM REAL ESTATE FUND I AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	7		
Annen driftskostnad	1	57 282 367	13 351 990
<b>Sum kostnader</b>		<b>57 282 367</b>	<b>13 351 990</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-57 282 367</b>	<b>-13 351 990</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		14 184 650	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 6	2 232 551	
Annen renteinntekt		126	45
Annen finansinntekt		2 781	2 023 915
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 420 108</b>	<b>2 023 960</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	-22 070 000	45 751 258
Annen rentekostnad		159	
Annen finanskostnad		4 853 987	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-17 215 854</b>	<b>45 751 258</b>
<b>Netto finans</b>		<b>33 635 962</b>	<b>-43 727 298</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-23 646 405</b>	<b>-57 079 288</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-1 398 668	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-22 247 737</b>	<b>-57 079 288</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-22 247 737</b>	<b>-57 079 288</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-22 247 737</b>	<b>-57 079 288</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-22 247 737</b>	<b>-57 079 288</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		31 410 088	
Overført fra overkurs	3	-53 657 825	-57 079 219
Overført fra annen egenkapital	3		-69
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-22 247 737</b>	<b>-57 079 288</b>



Organisasjonsnr: 923 640 819  
UREM REAL ESTATE FUND I AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4		
Lån til foretak i samme konsern	5	74 646 708	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>74 646 708</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>74 646 708</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	6	40 554 477	102 720 336
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 554 477</b>	<b>102 720 336</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4	1 541 958 463	227 558 742
Andre aksjer	4	20 935 506	20 935 506
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 562 893 969</b>	<b>248 494 248</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		259 713 030	10 326 234
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>259 713 030</b>	<b>10 326 234</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 863 161 475</b>	<b>361 540 819</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 937 808 184</b>	<b>361 540 819</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 7	20 157 480	4 123 516
Overkurs	3	1 917 635 704	351 273 113
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 937 793 184</b>	<b>355 396 629</b>
Annen egenkapital	3		



<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 937 793 184</b>	<b>355 396 629</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	1		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	1		
Langsiktig konserngjeld	6		
Øvrig langsiktig gjeld	1		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 000	27 289
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld	6		6 116 901
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 000</b>	<b>6 144 189</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 000</b>	<b>6 144 189</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 937 808 184</b>	<b>361 540 819</b>



Organisasjonsnr: 923 640 819  
UREM REAL ESTATE FUND I 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 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 640 819



## Årsberetning 2021 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 22 247 737. Selskapets resultat og finansielle stilling er i henhold til styrets forventninger. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2021 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.

Det er i løpet av regnskapsåret foretatt kapitalforhøyelser hvor selskapets aksjekapital ble økt med kr 16 033 964, samt overkurs kr 1 620 020 415.

Selskapet har i 2021 en netto kontantstrøm på NOK 249 386 795, hvorav NOK -40 857 776 utgjør netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og NOK 1 604 644 291 utgjør netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter.

### Finansiell risiko

Selskapet har per utgangen av 2021 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 2021. 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 god.

### Investeringer

Selskapet har ila. 2021 gjort flere nye investeringer i datterselskaper som har til formål å eie selskap som driver med verdiskapning i form av eiendomsutvikling. I 2021 har selskapet investert i selskaper som eier eiendommer i Lillestrøm, Bergen, Fredrikstad og i Sverige.

### 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.

#### **Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder**

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

#### **Årsresultat og disponeringer**

I 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -22 247 737 som foreslås disponert slik:

<b>Disponering</b>	<b>Beløp</b>
Tilleggsutbytte	31 410 088
Overført fra overkurs	53 657 825

Oslo, 30.06.2022  
Styret i Urem Real Estate Fund I AS

---

Fredrik Hansen Steinum  
styreleder



### Resultatregnskap

Urem Real Estate Fund I AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	1	57 282 367	13 351 990
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>57 282 367</b>	<b>13 351 990</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-57 282 367</b>	<b>-13 351 990</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		14 184 650	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5, 6	2 232 551	0
Annen renteinntekt		126	45
Annen finansinntekt		2 781	2 023 915
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	-22 070 000	45 751 258
Annen rentekostnad		159	0
Annen finanskostnad		4 853 987	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>33 635 962</b>	<b>-43 727 298</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-23 646 405	-57 079 288
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-1 398 668	0
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-22 247 737</b>	<b>-57 079 288</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-22 247 737</b>	<b>-57 079 288</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		31 410 088	0
Overført fra overkurs	3	53 657 825	57 079 219
Overført fra annen egenkapital	3	0	69
<b>Sum overføringer</b>		<b>-22 247 737</b>	<b>-57 079 288</b>



### Balanse

Urem Real Estate Fund I AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	74 646 708	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>74 646 708</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>74 646 708</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	6	40 554 477	102 720 336
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 554 477</b>	<b>102 720 336</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4	1 541 958 463	227 558 742
Andre aksjer	4	20 935 506	20 935 506
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 562 893 969</b>	<b>248 494 248</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		259 713 030	10 326 234
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 863 161 475</b>	<b>361 540 819</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 937 808 184</b>	<b>361 540 819</b>



## Balanse

Urem Real Estate Fund I AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 7	20 157 480	4 123 516
Overkurs	3	1 917 635 704	351 273 113
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 937 793 184</b>	<b>355 396 629</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 937 793 184</b>	<b>355 396 629</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 000	27 289
Annen kortsiktig gjeld	6	0	6 116 901
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 000</b>	<b>6 144 189</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 000</b>	<b>6 144 189</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 937 808 184</b>	<b>361 540 819</b>

Oslo, 30.06.2022

Styret i Urem Real Estate Fund I AS

Fredrik Hansen Steinum  
styreleder



## Indirekte kontantstrøm

Urem Real Estate Fund I AS

	Note	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-23 646 405	-57 079 288
Endring i leverandørgjeld		-12 289	27 289
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-17 199 082	-96 603 504
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-40 857 776</b>	<b>-153 655 503</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		1 314 399 720	248 494 248
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-1 314 399 720</b>	<b>-248 494 248</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger av egenkapital		1 636 054 379	412 442 487
Utbetalinger av utbytte		31 410 088	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>1 604 644 291</b>	<b>412 442 487</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		249 386 795	10 292 736
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynne		10 326 234	33 499
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>259 713 030</b>	<b>10 326 235</b>



## Urem Real Estate Fund I AS

2021

### 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 01.01.2021 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.

Det unnlates å konsolidere datterselskaper iht. regnskapsloven § 3-8 1.ledd. Datterselskapene i konsernet er anskaffet med sikte på midlertidig eie og er anskaffet for videresalg. Morselskaper i strukturen defineres som investeringselskaper hvor intensjonen for eie av datterselskapene utelukkende er å realisere gevinster ved salg av andeler i selskapene. Tidshorisonten 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. 81 563 ink mva i honorar til revisor pr. 31.12.2021, herav utgjør kr. 4 350 honorar for annen bistand fra revisor.

## Note 2 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel - skatteeffekt konsernbidrag	-1 398 668	0
<b>Sum skattekostnad (inntekt)</b>	<b>-1 398 668</b>	<b>0</b>

Beregning av årets skattegrunnlag	2021	2020
Resultat før skattekostnad	-23 646 405	-57 079 288
Permanente forskjeller	-23 405 418	44 708 343
Grunnlag for årets skattekostnad	-47 051 823	-12 370 945
<b>Beregnet alminnelig inntekt</b>	<b>-47 051 823</b>	<b>-12 370 945</b>
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Mottatt konsernbidrag	20 542 234	
Avgitt konsernbidrag	0	0
<b>Beregnet grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>-26 509 589</b>	<b>-12 370 945</b>

Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2021	2020
Underskudd til fremføring	-26 509 589	-38 886 035	-12 376 446
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-26 509 589</b>	<b>-38 886 035</b>	<b>-12 376 446</b>
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	26 509 589	38 886 035	12 376 446
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skatt 22%	0	0	0

\*Utsatt skattefordel balanseføres ikke da det anses som lite sannsynlig at selskapet i fremtiden får skattepliktig inntekt slik at fordelen kan benyttes.



## Note 3 - Egenkapital

<b>Egenkapital pr 31.12.2021</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital per 01.01	4 123 516	351 273 113	355 396 629
Kapitalforhøyelser 2021	16 033 964	1 620 020 415	1 636 054 379
Tilleggsutbytte*		-31 410 088	-31 410 088
Årets resultat		-22 247 737	-22 247 737
<b>Sum egenkapital 31.12.2021</b>	<b>20 157 480</b>	<b>1 917 635 704</b>	<b>1 937 793 184</b>

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

## Note 4 - Datterselskap

<b>Selskap</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Årsresultat</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Bokført verdi</b>
URSUSREM Atlas AS	94,7%	16 224 142	633 125 116	812 687 379
Arctic Prosjekt 145 AS	100%	-115 363	47 448 181	47 570 000
Arctic Prosjekt 163 AS	100%	-6 452 642	626 082 102	632 540 000
Arctic Prosjekt 108 AS	98,1%	12 269 292	49 390 705	49 161 084
<b>Sum</b>				<b>1 541 958 463</b>

  

<b>Andre aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Årsresultat</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Bokført verdi</b>
Arctic Prosjekt 146 AS	13,3%	7 132 194	113 978 641	20 935 506

Selskapene har forretningskontor i Oslo Kommune.

Konsernregnskap er ikke utarbeidet da unntaksregel for midlertidig eie kommer til anvendelse.

I 2021 ble tidligere nedskrivning av investeringen i URSUSREM Atlas AS tilbakeført med NOK 22 070 000 som følge av positiv utvikling i eiendomsverdien.

## Note 5 - Langsiktige fordringer

<b>Langsiktig fordring</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Arctic Prosjekt 108 AS	67 606 000	0
Arctic Prosjekt 163 AS	7 040 708	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>74 646 708</b>	<b>0</b>

Selskapet har gitt lån til selskap i samme konsern. Fordringene skal være tilbakebetalt senest den 31. desember 2025 og har en årlig rente på 3 %.



## Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern	31.12.2021	31.12.2020
<b>Fordringer</b>		
URSUSREM Atlas AS	0	63 190 336
Urem Resi Bergen AS	14 952 243	10 000 000
Arctic Prosjekt 145 AS	3 260 000	29 450 000
Arctic Prosjekt 163 AS	0	80 000
Arctic Prosjekt 146 AS	1 300 000	0
Buråsen 29 AS	500 000	0
Arctic Prosjekt 108 AS	20 542 234	0
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>40 554 477</b>	<b>102 720 336</b>

Selskapet har også langsiktig lån til konsernselskap som er omtalt i note 5.

<b>Gjeld</b>		
Urem Real Estate Management AS	0	420 000
Arctic Prosjekt 146 AS	0	5 696 901
<b>Sum gjeld</b>	<b>0</b>	<b>6 116 901</b>

Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.

## Note 7 - Aksjonærer

Selskapets aksjekapital er på NOK 20 157 480, fordelt på 20 157 480 aksjer pålydende NOK 1.

Aksjonærer	A- sponsor aksjer	B - ordinære aksjer	Eierandel
Urem Real Estate Fund I Invest AS	0	6 675 334	33,1 %
Helse AS	0	1 250 000	6,2 %
Telecom AS	0	1 150 000	5,7 %
Trond Mohn Stiftelse	0	1 110 000	5,5 %
Meteva AS	0	1 000 000	5,0 %
Farvatn Capital AS	0	1 000 000	5,0 %
Alfanor 19196 AS	0	870 000	4,3 %
KM Real Estate AS	0	600 000	3,0 %
Ursus Real Estate Management AS	403 146	0	2,0 %
HIFO Invest AS	0	271 663	1,3 %
Kulta Invest AS	0	250 000	1,2 %
Hortulan Eiendom AS	0	250 000	1,2 %
Asperstrand Eiendom AS	0	250 000	1,2 %
Hesnes Invest AS	0	250 000	1,2 %
Cigalep AS	0	245 455	1,2 %
Alco Holding AS	0	245 455	1,2 %
Wenaas Eff AS	0	201 419	1,0 %
Øvrige aksjonærer < 1 % eierandel	0	4 135 008	20,5 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>403 146</b>	<b>19 754 334</b>	<b>100 %</b>

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 2021 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 2021. 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 god.



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](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Urem Real Estate Fund I AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Urem Real Estate Fund I AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 22 247 737. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

### 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 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.

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 Revisorføring.

Penneo Dokumentnøkkel: DA4FF-72FP8-YF8VK-17UBI-GHHOG-8EC5M



Revisors beretning 2021 for Urem Real Estate Fund I AS



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 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, 5. juli 2022  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DA4FF-72FF8-YF8VK-17UBI-GHHOG-8EC5M



## 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

2022-07-06 20:22:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DA4FF-72FP8-YF8VK-17UBI-GHHOG-8EC5M

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>