



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 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, 21.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	125 015	74 095
Sum kostnader		125 015	74 095
Driftsresultat		-125 015	-74 095
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	4	593 344	12 779
Sum finansinntekter		593 344	12 779
Annen finanskostnad	6	1 498 496	
Sum finanskostnader		1 498 496	
Netto finans		-905 151	12 779
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 030 167	-61 316
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 030 167	-61 316
Årsresultat		-1 030 167	-61 316
Overføringer og disponeringer			
Overføring overkurs	8	-690 114	
Udekket tap	8	-340 053	-22 197
Overføring annen egenkapital	8		-39 119
Sum overføringer og disponeringer		-1 030 167	-61 316



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	7 311 213	7 311 213
Lån til foretak i samme konsern	4	111 569 998	38 842 994
Sum finansielle anleggsmidler		118 881 210	46 154 207
Sum anleggsmidler		118 881 210	46 154 207
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	728 847	1 719
Sum fordringer		728 847	1 719
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		477 177	442 875
Sum omløpsmidler		1 206 024	444 594
SUM EIENDELER		120 087 235	46 598 800
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	95 050	246 350
Overkurs	8		46 374 352
Annen innskutt egenkapital	8	-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		89 384	46 615 036
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap	8, 9	-362 250	-22 197
Sum opptjent egenkapital		-362 250	-22 197
Sum egenkapital		-272 866	46 592 839
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	114 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld		5 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		119 000 000	
Sum langsiktig gjeld		119 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		294 300	5 161
Annen kortsiktig gjeld	6	1 065 800	800
Sum kortsiktig gjeld		1 360 100	5 961
Sum gjeld		120 360 100	5 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 087 235	46 598 800



berge lundal

Til generalforsamlingen i Urban Real Estate 1 AS

Uavhengig revisors beretning for 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Urban Real Estate 1 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 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 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
URBAN REAL ESTATE 1 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



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

22.02.2021 12.46.24

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.



Urban Real Estate I AS

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: DKZGN-COBUE-4SY6V-FDAUX-EFQ6O-C5ZES



Urban Real Estate I AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	125 015	74 095
Driftsresultat		-125 015	-74 095
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	4	593 344	12 779
Annen finanskostnad	6	1 498 496	0
Netto finansposter		-905 151	12 779
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 030 167	-61 316
Årsresultat		-1 030 167	-61 316
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen egenkapital	8	0	-39 119
Overføring overkurs	8	-690 114	0
Overføring udekket tap	8	-340 053	-22 197
Sum disponert		-1 030 167	-61 316

Penneo Dokumentnøkkel: DKZGN-COBUE-4SY6V-FDAUX-EFG6O-CSZES



Urban Real Estate I AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3	7 311 213	7 311 213
Lån til foretak i samme konsern	4	111 569 998	38 842 994
Sum finansielle anleggsmidler		<u>118 881 210</u>	<u>46 154 207</u>
Sum anleggsmidler		<u>118 881 210</u>	<u>46 154 207</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	4	728 847	1 719
Sum fordringer		<u>728 847</u>	<u>1 719</u>
Bankinnskudd		<u>477 177</u>	<u>442 875</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 206 024</u>	<u>444 594</u>
Sum eiendeler		<u>120 087 235</u>	<u>46 598 800</u>

Penneo Dokumentnøkkel: DKZGN-COBUE-4SY6V-FDAUX-EFQ6O-C5ZES



Urban Real Estate I AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	95 050	246 350
Overkurs	8	0	46 374 352
Annen innskutt egenkapital	8	-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		<u>89 384</u>	<u>46 615 036</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	8, 9	-362 250	-22 197
Sum opptjent egenkapital		<u>-362 250</u>	<u>-22 197</u>
Sum egenkapital		<u>-272 866</u>	<u>46 592 839</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	114 000 000	0
Øvrig langsiktig gjeld		<u>5 000 000</u>	<u>0</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>119 000 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		294 300	5 161
Annen kortsiktig gjeld	6	<u>1 065 800</u>	<u>800</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 360 100</u>	<u>5 961</u>
Sum gjeld		<u>120 360 100</u>	<u>5 961</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>120 087 235</u>	<u>46 598 800</u>

31. desember 2020
Oslo, 19. februar 2021

Andreas Gustav
Borch-Nielsen
styrets leder

Marius Dingstad Fjeldstad
styremedlem

Espen Kirkemo Thøgersen
styremedlem

Side 4

Penneo Dokumentnøkkel: DKZGN-COBUE-4SY6V-FDAUX-EFQ6O-CSZES



Urban Real Estate I 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.

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2020.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2020	2019
Revisjon	20 000	19 375
Andre tjenester	61 875	26 875

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Datterselskaper

Selskap	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
UREI-A AS	100 %	100 %	1 453 856	4 408 568	7 311 213



Urban Real Estate I AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 - Lån til foretak i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	111 569 998	38 842 994

Lån til foretak i samme konsern består av to lån, hvorav den ene er renteberegnet.

Note 5 - 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	Eierandel	Stemmeandel
Marco Offshore & Shipping AS	3 544	37,29 %	37,29 %
Rico Utvikling AS	2 530	26,62 %	26,62 %
Helling Invest AS	2 001	21,05 %	21,05 %
Jacob Invest AS	800	8,42 %	8,42 %
Vanquish Holding AS	351	3,69 %	3,69 %
Space Invest AS	279	2,94 %	2,94 %
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.

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån fra kredittinstitusjoner er låneopptak ifm refinansiering av gjelden i datterselskapet. Lånet er sikret med pant i eiendommene i datterselskapet.



Urban Real Estate I AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 030 168	-61 316
Årets skattegrunnlag	-1 030 168	-61 316

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 129 244	-99 076
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-1 129 244	-99 076
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skattefordel	-1 129 244	-99 076
Sum	0	0

I samsvar med god regnskapsskikk for små selskaper er utsatt skattefordel ikke oppført i selskapets balanse.

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	246 350	46 374 352	-5 666	-22 197	46 592 839
Årsresultat	0	-690 114	0	-340 053	-1 030 167
Nedsettelse av aksjekapital	-151 300	0	0	0	-151 300
Salg av egne aksjer	0	-45 684 238	0	0	-45 684 238
Egenkapital 31.12.	95 050	0	-5 666	-362 250	-272 866

Selskapet har i 2020 foretatt tilbakekjøp av egne aksjer.

Note 9 - 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 konsernets 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.

Pga omorganisering av selskapet i 2020, endte året med en negativ egenkapital på kr 272.866. Ledelsen er komfortabel med årets resultat og balanse, gitt fremtidsutsiktene for selskapets underliggende drift. I tillegg har selskapet virkemidler tilgjengelig som kan styrke kapitalen i selskapet. Det bekreftes at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede.

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 massevaksinering, 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."

Andreas Gustav Borch-Nielsen

Serienummer: 9578-5999-4-1331015
IP: 77.40.xxx.xxx
2021-02-19 12:53:43Z



Espen Kirkemo Thøgersen

Serienummer: 9578-5994-4-517849
IP: 84.212.xxx.xxx
2021-02-19 12:54:53Z



Marius Dingstad Fjeldstad

Serienummer: 9578-5992-4-3009608
IP: 51.175.xxx.xxx
2021-02-19 22:38:46Z



Penneo Dokumentnøkkel: DKZGN-COBUE-4SY6V-FDAUX-EFQ6O-C5ZES

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>