



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 641 334
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RCR URBAN ESTATE AS
Forretningsadresse: Dokkvegen 11
3920 PORSGRUNN

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: Tommy Thovsland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2022

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, 30.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		418 352
Annen driftskostnad	2	1 000 626	790 106
Sum kostnader		1 000 626	1 208 458
Driftsresultat		-1 000 626	-1 208 458
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	4, 5	1 517 191	1 818 384
Sum finansinntekter		1 517 191	1 818 384
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	8	200 000	
Finanskostnader	4, 5	7 123 406	5 888 830
Sum finanskostnader		7 323 406	5 888 830
Netto finans		-5 806 215	-4 070 446
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 806 841	-5 278 904
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-1 453 505	-1 161 359
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 353 336	-4 117 545
Årsresultat		-5 353 336	-4 117 545
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 353 336	-4 117 545
Totalresultat		-5 353 336	-4 117 545
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-5 353 336	-4 117 545
Sum overføringer og disponeringer		-5 353 336	-4 117 545



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	4 729 201	3 275 696
Sum immaterielle eiendeler		4 729 201	3 275 696
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	174 088 238	174 288 238
Lån til foretak i samme konsern	4	57 603 650	33 137 479
Andre langsiktige fordringer		3 411 003	3 297 294
Sum finansielle anleggsmidler		235 102 890	210 723 011
Sum anleggsmidler		239 832 091	213 998 707
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			7 050
Sum fordringer			7 050
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 888 669	848 904
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 888 669	848 904
Sum omløpsmidler		3 888 669	855 954
SUM EIENDELER		243 720 760	214 854 661
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	24 000 000	24 000 000
Overkurs	6	86 430 000	86 430 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		110 424 430	110 424 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	16 970 970	11 617 634
Sum opptjent egenkapital		-16 970 970	-11 617 634
Sum egenkapital		93 453 460	98 806 796
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	75 069 104	92 275 397
Langsiktig konserngjeld	4	73 762 236	22 723 206
Sum annen langsiktig gjeld		148 831 340	114 998 603
Sum langsiktig gjeld		148 831 340	114 998 603
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		60 618	31 266
Skyldig offentlige avgifter		218 121	210 219
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld		1 157 221	807 777
Sum kortsiktig gjeld		1 435 961	1 049 263
Sum gjeld		150 267 300	116 047 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		243 720 760	214 854 661



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 279276

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 641 334
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: R8 URBAN ESTATE AS
Forretningsadresse: Dokkvegen 11
3920 PORSGRUNN

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: Tommy Thovsland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2022

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, 28.05.2022

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: 920 641 334
R8 URBAN ESTATE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		418 352
Annen driftskostnad	2	1 000 626	790 106
Sum kostnader		1 000 626	1 208 458
Driftsresultat		-1 000 626	-1 208 458
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	4, 5	1 517 191	1 818 384
Sum finansinntekter		1 517 191	1 818 384
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	8	200 000	
Finanskostnader	4, 5	7 123 406	5 888 830
Sum finanskostnader		7 323 406	5 888 830
Netto finans		-5 806 215	-4 070 446
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 806 841	-5 278 904
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-1 453 505	-1 161 359
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 353 336	-4 117 545
Årsresultat		-5 353 336	-4 117 545
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 353 336	-4 117 545
Totalresultat		-5 353 336	-4 117 545
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-5 353 336	-4 117 545
Sum overføringer og disponeringer		-5 353 336	-4 117 545



Organisasjonsnr: 920 641 334
R8 URBAN ESTATE AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	4 729 201	3 275 696
Sum immaterielle eiendeler		4 729 201	3 275 696

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	8	174 088 238	174 288 238
Lån til foretak i samme konsern	4	57 603 650	33 137 479
Andre langsiktige fordringer		3 411 003	3 297 294
Sum finansielle anleggsmidler		235 102 890	210 723 011

Sum anleggsmidler		239 832 091	213 998 707
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer			7 050
Sum fordringer			7 050

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 888 669	848 904
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 888 669	848 904

Sum omløpsmidler		3 888 669	855 954
-------------------------	--	------------------	----------------

SUM EIENDELER		243 720 760	214 854 661
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 9	24 000 000	24 000 000
Overkurs	6	86 430 000	86 430 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		110 424 430	110 424 430

Opptjent egenkapital

Udekket tap	6	16 970 970	11 617 634
-------------	---	------------	------------



Sum opptjent egenkapital	-16 970 970	-11 617 634
Sum egenkapital	93 453 460	98 806 796
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 75 069 104	92 275 397
Langsiktig konserngjeld	4 73 762 236	22 723 206
Sum annen langsiktig gjeld	148 831 340	114 998 603
Sum langsiktig gjeld	148 831 340	114 998 603
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	60 618	31 266
Skyldig offentlige avgifter	218 121	210 219
Kortsiktig konserngjeld	4 1 157 221	807 777
Annen kortsiktig gjeld		
Sum kortsiktig gjeld	1 435 961	1 049 263
Sum gjeld	150 267 300	116 047 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	243 720 760	214 854 661



Organisasjonsnr: 920 641 334
R8 URBAN ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

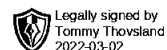
Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



R8 URBAN ESTATE AS

Årsregnskap 2021

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning**

Årsregnskapet er utarbeidet av Aider Sør AS



Resultatregnskap			
R8 Urban Estate AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Lønnskostnad	2	0	418 352
Annen driftskostnad	2	1 000 626	790 106
Sum driftskostnader		1 000 626	1 208 458
Driftsresultat		-1 000 626	-1 208 458
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter	4, 5	1 517 191	1 818 384
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	8	200 000	0
Finanskostnader	4, 5	7 123 406	5 888 830
Resultat av finansposter		-5 806 215	-4 070 446
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 806 841	-5 278 904
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-1 453 505	-1 161 359
Ordinært resultat		-5 353 336	-4 117 545
Årsresultat		-5 353 336	-4 117 545
Overføringer			
Overført til udekket tap	6	5 353 336	4 117 545
Sum overføringer		-5 353 336	-4 117 545



Balanse			
R8 Urban Estate AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	4 729 201	3 275 696
Sum immaterielle eiendeler		4 729 201	3 275 696
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	174 088 238	174 288 238
Lån til foretak i samme konsern	4	57 603 650	33 137 479
Andre langsiktige fordringer		3 411 003	3 297 294
Sum finansielle anleggsmidler		235 102 890	210 723 011
Sum anleggsmidler		239 832 091	213 998 707
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	7 050
Sum fordringer		0	7 050
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 888 669	848 904
Sum omløpsmidler		3 888 669	855 954
Sum eiendeler		243 720 760	214 854 661



Balanse			
R8 Urban Estate AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	24 000 000	24 000 000
Overkurs	6	86 430 000	86 430 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		110 424 430	110 424 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-16 970 970	-11 617 634
Sum opptjent egenkapital		-16 970 970	-11 617 634
Sum egenkapital		93 453 460	98 806 796
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	75 069 104	92 275 397
Langsiktig konserngjeld	4	73 762 236	22 723 206
Sum annen langsiktig gjeld		148 831 340	114 998 603
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		60 618	31 266
Skyldig offentlige avgifter		218 121	210 219
Annen kortsiktig gjeld		1 157 221	807 777
Sum kortsiktig gjeld		1 435 961	1 049 263
Sum gjeld		150 267 300	116 047 865
Sum egenkapital og gjeld		243 720 760	214 854 661
Porsgrunn, 02.03.2022 Styret i R8 Urban Estate AS			
<hr/> Tommy Thovsland styreleder/daglig leder			



R8 Urban Estate AS

920 641 334

Note 1 Regnskapsprinsipper

R8 Urban Estate AS er et selskap der virksomheten omfatter eie, drift og utleie av fast eiendom, eie aksjer i andre selskap samt investere i aksjer og andre verdipapirer. Selskapet er lokalisert i Porsgrunn kommune.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

Varekostnad

Varekostnader kostnadsføres etter sammenstillingsprinsippet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomisk levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Selskapets eiendom er dekomponert i bygg, tomter og tekniske installasjoner, der bygg og tomter ikke avskrives da utraneringsverdi antas minst å være lik bokførte verdier.

Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende. Det gjøres individuell vurdering av de enkelte fordringene i forhold til antatt tap.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter for selskapet består av kassebeholdninger, saldo på særskilte bankkontoer for selskapet samt netto innestående på konsernets konsernkontoordning. Forskjellen på netto innestående på selskapets konto i konsernets konsernkontoordning og netto innestående på konsernkontoordningen totalt for konsernet blir presentert som konserninternt mellomværende.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende sats 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 nyttegjørt.



R8 Urban Estate AS

920 641 334

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	0	7 317 361
Arbeidsgiveravgift	0	727 237
Pensjonskostnader	0	22 793
Sum	0	8 067 391

Antall årsverk: 0

Pensjoner

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisjon

Kostnadsført honorar til ERNST & YOUNG AS utgjør i 2021 kr 31 645 ekskl.mva.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 453 505	-1 161 359
Skattekostnad ordinært resultat	-1 453 505	-1 161 359
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-6 806 841	-5 278 904
Permanente forskjeller	200 000	0
Skattepliktig inntekt	-6 606 841	-5 278 904
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-21 496 367	-14 889 526	6 606 841
Grunnlag for utsatt skattefordel	-21 496 367	-14 889 526	6 606 841
Utsatt skattefordel (22 %)	-4 729 201	-3 275 696	1 453 505



R8 Urban Estate AS

920 641 334

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordring på selskap i samme konsern	2021	2020
Mulighetenes By AS	29 830 494	22 429 988
Østveien 665-667 AS	10 778 833	10 707 492
Konsernkonto mot datterselskap	16 994 323	0
Sum	57 603 650	33 137 479

Totale renteinntekter på fordringer i konsernselskap er kr 1 396 847 i 2021.

Gjeld til selskap i samme konsern	2021	2020
R8 Property AS	72 632 153	21 935 499
Tollboden AS	1 130 083	787 707
Sum	73 762 236	21 935 499

Totale rentekostnader på gjeld i konsernselskap er kr 1 923 964 i 2021.

Note 5 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2021	2020
Renteinntekt	120 344	125 405
Renteinntekt til foretak i samme konsern	1 396 847	1 692 102
Annen finansinntekt	0	0
Sum finansinntekter	1 517 191	1 817 507

Finanskostnader	2021	2020
Rentekostnad	5 199 442	5 334 289
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1 923 964	554 541
Sum finanskostnader	7 123 406	5 888 830

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2021	24 000 000	86 430 000	-5 570	-11 617 634	98 806 796
Årets resultat	0	0	0	-5 353 336	-5 353 336
Pr. 31.12.2021	24 000 000	86 430 000	-5 570	-16 970 970	93 453 460

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetning.



R8 Urban Estate AS

920 641 334

Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner

Langsiktig	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	75 069 104	92 275 397

Av selskapets langsiktige gjeld forfaller all gjeld innen fem år etter regnskapsårets slutt pr 31.12.21.

Følgende er stilt til sikkerhet for gjelden i R8 Urban Estate AS:

- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 2526 Skien Kommune
- Eiendommen Gnr. 254, bnr. 7, snr. 1, Færder Kommune
- Eiendommen Gnr. 254, bnr. 7, snr. 2, Færder Kommune
- Eiendommen Gnr. 254, bnr. 7, snr. 3, Færder Kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 521, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 4668, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 3341, snr. 1, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 3341, snr. 3, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 5129, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 1871, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 5167, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 5191, Skien kommune
- Eiendommen Gnr. 300, bnr. 5211, Skien kommune
- Selvskyldnerkausjon fra R8 Property AS

Note 8 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Stemme- andel	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS						
Mulighetenes By AS	PORSGRUNN	100,0%	100,0%	132 850 651	36 758 859	-6 932 828
Tollboden AS	PORSGRUNN	100,0%	100,0%	32 613 228	19 974 780	391 738
Østveien 665-667 AS	PORSGRUNN	100,0%	100,0%	8 624 358	8 607 224	-852 413
Sum				174 088 237	65 340 863	-7 393 503

Selskapene har merverdier i eiendom. Aksjeposten i Østveien 665-667 AS har blitt nedskrevet med kr 200 000 i 2021.



R8 Urban Estate AS

920 641 334

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i R8 Urban Estate AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	800,0	24 000 000
Sum	30 000		24 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
R8 Property ASA	30 000	100,0	100,0



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i R8 Urban Estate AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for R8 Urban Estate AS som 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 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 konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 og daglig leder (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 08.mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tone Mari Flatland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WK65E-SJP0D-DSCFZ-LIMZP-00IMF-YAT06



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."

Tone Mari Flatland

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2495689

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-08 20:02:22 UTC



Penneo Dokument nøkkel: WK65E-SJP0D-DSCFZ-LIMZP-00IMF-YAT06

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>