



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Espen Thøgersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 04.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	159 978	125 015
Sum kostnader		159 978	125 015
Driftsresultat		-159 978	-125 015
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		312 446	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 821 867	
Annen finansinntekt	4	122	593 344
Sum finansinntekter		3 134 435	593 344
Annen finanskostnad	6	3 896 643	1 498 496
Sum finanskostnader		3 896 643	1 498 496
Netto finans		-762 207	-905 151
Ordinært resultat før skattekostnad		-922 185	-1 030 167
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-451 315	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-470 870	-1 030 167
Årsresultat		-470 870	-1 030 167
Overføringer og disponeringer			
Overføring overkurs	8		-690 114
Udekket tap	8	-470 870	-340 053
Sum overføringer og disponeringer		-470 870	-1 030 167



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	451 315	
Sum immaterielle eiendeler		451 315	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	7 311 213	7 311 213
Lån til foretak i samme konsern		112 244 998	111 569 998
Sum finansielle anleggsmidler		119 556 210	118 881 210
Sum anleggsmidler		120 007 526	118 881 210
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1	
Andre fordringer	4	925 147	728 847
Sum fordringer		925 148	728 847
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		653 143	477 177
Sum omløpsmidler		1 578 291	1 206 024
SUM EIENDELER		121 585 816	120 087 235
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	95 050	95 050
Beholdning av egne aksjer	8		0
Annen innskutt egenkapital	8	-5 666	-5 666



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		89 384	89 384
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8, 9	-833 120	-362 250
Sum opptjent egenkapital		-833 120	-362 250
Sum egenkapital		-743 736	-272 866
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	114 750 000	114 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		5 000 000	5 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		119 750 000	119 000 000
Sum langsiktig gjeld		119 750 000	119 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		95 372	294 300
Annen kortsiktig gjeld	4, 6	2 484 180	1 065 800
Sum kortsiktig gjeld		2 579 552	1 360 100
Sum gjeld		122 329 552	120 360 100
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		121 585 816	120 087 235



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 461989

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Espen Thøgersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 913 918 592
URBAN REAL ESTATE DEVELOPMENT I AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	159 978	125 015
Sum kostnader		159 978	125 015
Driftsresultat		-159 978	-125 015
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		312 446	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 821 867	
Annen finansinntekt	4	122	593 344
Sum finansinntekter		3 134 435	593 344
Annen finanskostnad	6	3 896 643	1 498 496
Sum finanskostnader		3 896 643	1 498 496
Netto finans		-762 207	-905 151
Ordinært resultat før skattekostnad		-922 185	-1 030 167
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-451 315	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-470 870	-1 030 167
Årsresultat		-470 870	-1 030 167
Overføringer og disponeringer			
Overføring overkurs	8		-690 114
Udekket tap	8	-470 870	-340 053
Sum overføringer og disponeringer		-470 870	-1 030 167



Organisasjonsnr: 913 918 592
URBAN REAL ESTATE DEVELOPMENT I AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	451 315	
Sum immaterielle eiendeler		451 315	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	7 311 213	7 311 213
Lån til foretak i samme konsern		112 244 998	111 569 998
Sum finansielle anleggsmidler		119 556 210	118 881 210
Sum anleggsmidler		120 007 526	118 881 210
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1	
Andre fordringer	4	925 147	728 847
Sum fordringer		925 148	728 847
Bankinnskudd, kontanter og lignende		653 143	477 177
Sum omløpsmidler		1 578 291	1 206 024
SUM EIENDELER		121 585 816	120 087 235
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	95 050	95 050
Beholdning av egne aksjer	8		0
Annen innskutt egenkapital	8	-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		89 384	89 384
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8, 9	-833 120	-362 250
Sum opptjent egenkapital		-833 120	-362 250
Sum egenkapital		-743 736	-272 866



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	114 750 000	114 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		5 000 000	5 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		119 750 000	119 000 000
Sum langsiktig gjeld		119 750 000	119 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		95 372	294 300
Annen kortsiktig gjeld	4, 6	2 484 180	1 065 800
Sum kortsiktig gjeld		2 579 552	1 360 100
Sum gjeld		122 329 552	120 360 100
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		121 585 816	120 087 235



Organisasjonsnr: 913 918 592
URBAN REAL ESTATE DEVELOPMENT I AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

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>
Marco Offshore & Shipping AS	3544.00	37.29%	Ordinære aksjer
Rico Utvikling AS	2530.00	26.62%	Ordinære aksjer
Helling Invest AS	2001.00	21.05%	Ordinære aksjer
Jacob Invest AS	800.00	8.42%	Ordinære aksjer
Vanquish Holding AS	351.00	3.69%	Ordinære aksjer
Space Invest AS	279.00	2.94%	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 2021.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	47500.00	20000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		61875.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	47500.00	81875.00

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

3

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%	4594398.00	258571.00
Maridalsveien 154 AS	100.00%	100.00%	60311.00	312446.00

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>
---------------------	------------------	------------------	----------------



Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Urban Real Estate Development i AS

Noter til regnskapet for 2021

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 2021.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2021	2020
Revisjon	47 500	20 000
Andre tjenester	0	61 875

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



Urban Real Estate Development i AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 3 - Datterselskaper

Selskap	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
UREI-A AS	100 %	100 %	258 571	4 594 398	7 281 212
Maridalsveien 154 AS	100 %	100 %	312 446	60 311	30 000
Sum			571 017	4 654 709	7 311 212

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

Note 4 - Lån til foretak i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	112 244 998	111 569 998
Mottatt Konsernbidrag	312 446	0
Sum	112 557 444	111 569 998

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

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	Eier- andel	Stemme- andel
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.



Urban Real Estate Development i AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2021	2020
<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>		
Gjeld til kredittinstitusjon	109 750 000	114 000 000
Byggelån kredittinstitusjon	5 000 000	0
Sum	<u>114 750 000</u>	<u>114 000 000</u>
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>		
Gjeld til eiere	5 000 000	5 000 000

Lån fra aksjeeiere er ikke renteberegnet i 2021.

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

Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Endring utsatt skatt	-451 315	0
Årets totale skattekostnad	<u>-451 315</u>	<u>0</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-922 186	-1 030 168
Resultatført konsernbidrag	-312 446	0
Alminnelig inntekt	-1 234 632	-1 030 168
Mottatt konsernbidrag	312 446	0
Årets skattegrunnlag	<u>-922 186</u>	<u>-1 030 168</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 051 430	-1 129 244
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-2 051 430	-1 129 244
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skattefordel	0	-1 129 244
Sum	<u>-2 051 430</u>	<u>0</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt	-451 315	0

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	95 050	46 374 352	-5 666	-46 736 603	-272 867
Årsresultat	0	0	0	-470 871	-470 871
Egenkapital 31.12.	<u>95 050</u>	<u>46 374 352</u>	<u>-5 666</u>	<u>-47 207 474</u>	<u>-743 738</u>

Side 3



Urban Real Estate Development i AS

Noter til regnskapet for 2021

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 2021

Note 9 - 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 2022.



berge lundal

Til generalforsamlingen i Urban Real Estate Development I AS

Uavhengig revisors beretning for 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Urban Real Estate Development I AS sitt årsregnskap 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 2021
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, 31. mai 2022
berge & lundal revisjonsselskap as

*elektronisk signatur

Eivind Lundal
statsautorisert revisor

side 2 av 2



Elektronisk signatur

Signert av

LUNDAL, EIVIND

Norwegian Buypass

Dato og tid

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

02.06.2022 12.52.50

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

 BankID Signing
Espen Kirkemo Thegersen
2022-05-31

 BankID Signing
Andreas Gustav Borch-Nielsen
2022-05-31

 BankID Signing
Marius Dingstad Fjeldstad
2022-05-31

 BankID Signing
Marie Hervold Riise
2022-06-01

 BankID Signing
Nicola Riise
2022-06-02

 BankID Signing
Per Kristian Helling
2022-06-02

Årsrapport for 2021

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter


Revisjonsberetning




Urban Real Estate Development i AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	159 978	125 015
Driftsresultat		-159 978	-125 015
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		312 446	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 821 867	0
Annen finansinntekt	4	122	593 344
Annen finanskostnad	6	3 896 643	1 498 496
Netto finansposter		-762 207	-905 151
Ordinært resultat før skattekostnad		-922 185	-1 030 167
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-451 315	0
Årsresultat		-470 870	-1 030 167
Overføringer og disponeringer			
Overføring overkurs	8	0	-690 114
Overføring udekket tap	8	-470 870	-340 053
Sum disponert		-470 870	-1 030 167

 BankID Signing
Marie Hervold Riise
2022-06-01

 BankID Signing
Nicola Riise
2022-06-02


 BankID Signing
Per Kristian Helling
2022-06-02




Urban Real Estate Development i AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	7	451 315	0
Sum immaterielle eiendeler		451 315	0
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3	7 311 213	7 311 213
Lån til foretak i samme konsern		112 244 998	111 569 998
Sum finansielle anleggsmidler		119 556 210	118 881 210
Sum anleggsmidler		120 007 526	118 881 210
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		1	0
Andre fordringer	4	925 147	728 847
Sum fordringer		925 148	728 847
Bankinnskudd		653 143	477 177
Sum omløpsmidler		1 578 291	1 206 024
Sum eiendeler		121 585 816	120 087 235

 BankID Signing
Marie Hervold Riise
2022-06-01

 BankID Signing
Niccolai Riise
2022-06-02

 BankID Signing
Per Kristian Helling
2022-06-02



Urban Real Estate Development i AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	95 050	95 050
Egne aksjer	8	0	0
Annen innskutt egenkapital	8	-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		<u>89 384</u>	<u>89 384</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	8, 9	-833 120	-362 250
Sum opptjent egenkapital		<u>-833 120</u>	<u>-362 250</u>
Sum egenkapital		<u>-743 736</u>	<u>-272 866</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	114 750 000	114 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		5 000 000	5 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>119 750 000</u>	<u>119 000 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		95 372	294 300
Annen kortsiktig gjeld	4, 6	2 484 180	1 065 800
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 579 552</u>	<u>1 360 100</u>
Sum gjeld		<u>122 329 552</u>	<u>120 360 100</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>121 585 816</u>	<u>120 087 235</u>

 BankID Signing
Marie Hervold Riise
2022-06-01

 BankID Signing
Nicolai Riise
2022-06-02

 BankID Signing
Per Kristian Helling
2022-06-02

31. desember 2021
Oslo, 31. mai 2022

Andreas Gustav Borch-Nielsen
styrets leder

Marius Dingstad Fjeldstad
styremedlem

Espen Kirkemo Thøgersen
styremedlem

Marie Hervold Riise
styremedlem

Per Kristian Helling
styremedlem

Nicolai Riise
styremedlem

Side 4



Urban Real Estate Development i AS

Noter til regnskapet for 2021

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 2021.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2021	2020
Revisjon	47 500	20 000
Andre tjenester	0	61 875

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.





Urban Real Estate Development i AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 3 - Datterselskaper

Selskap	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført veru pr. 31.12	BankID Signing Marie Hervold Riise 2022-06-01
UREI-A AS	100 %	100 %	258 571	4 594 398	7 281 21	BankID Signing Nicola Riise 2022-06-02
Maridalsveien 154 AS	100 %	100 %	312 446	60 311	30 00	BankID Signing Per Kristian Helling 2022-06-02
Sum			571 017	4 654 709	7 311 21	

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

Note 4 - Lån til foretak i samme konsern

Fordringer	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	112 244 998	111 569 998
Mottatt Konsernbidrag	312 446	0
Sum	112 557 444	111 569 998

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

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	9 505	10	95 050

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
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.




Urban Real Estate Development i AS


Noter til regnskapet for 2021

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2021	2020
<i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>		
Gjeld til kredittinstitusjon	109 750 000	114 000 000
Byggelån kredittinstitusjon	5 000 000	0
Sum	114 750 000	114 000 000

 BankID Signing
Marie Hervold Riise
2022-06-01

 BankID Signing
Nicola Rise
2022-06-02

 BankID Signing
Per Kristian Helling
2022-06-02

	2021	2020
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>		
Gjeld til eiere	5 000 000	5 000 000

Lån fra aksjeeiere er ikke renteberegnet i 2021.

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

Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Endring utsatt skatt	-451 315	0
Årets totale skattekostnad	-451 315	0

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-922 186	-1 030 168
Resultatført konsernbidrag	-312 446	0
Alminnelig inntekt	-1 234 632	-1 030 168
Mottatt konsernbidrag	312 446	0
Årets skattegrunnlag	-922 186	-1 030 168

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 051 430	-1 129 244
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-2 051 430	-1 129 244
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skattefordel	0	-1 129 244
Sum	-2 051 430	0
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt	-451 315	0

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	95 050	46 374 352	-5 666	-46 736 603	-272 867
Årsresultat	0	0	0	-470 871	-470 871
Egenkapital 31.12.	95 050	46 374 352	-5 666	-47 207 474	-743 738

Side 8




Urban Real Estate Development i AS

Noter til regnskapet for 2021

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

 BankID Signing
Marie Hervold Riise
2022-06-01

 BankID Signing
Nicola Riise
2022-06-02

 BankID Signing
Per Kristian Helling
2022-06-02




Urban Real Estate Development i AS


Noter til regnskapet for 2021

Note 9 - 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 2022.

 BankID Signing
Marie Hervold Riise
2022-06-01

 BankID Signing
Nicola Riise
2022-06-02

 BankID Signing
Per Kristian Helling
2022-06-02