



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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:	Emil Eriksrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.03.2021

### 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, 29.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			750 000
<b>Sum inntekter</b>			<b>750 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	418 352	7 531 138
Annen driftskostnad	2	790 106	612 287
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 208 458</b>	<b>8 143 425</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 208 458</b>	<b>-7 393 425</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekter	4, 5	1 818 384	3 003 072
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 818 384</b>	<b>3 003 072</b>
Finanskostnader	4, 5	5 888 830	5 220 269
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 888 830</b>	<b>5 220 269</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 070 446</b>	<b>-2 217 196</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 278 904</b>	<b>-9 610 622</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-1 161 359	-2 114 337
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 117 545</b>	<b>-7 496 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 117 545</b>	<b>-7 496 285</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 117 545</b>	<b>-7 496 285</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 117 545</b>	<b>-7 496 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	-4 117 545	-7 496 285
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 117 545</b>	<b>-7 496 285</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	3 275 696	2 114 337
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 275 696</b>	<b>2 114 337</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	174 288 238	142 045 651
Lån til foretak i samme konsern	4	33 137 479	38 211 726
Andre langsiktige fordringer		3 297 294	3 179 647
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>210 723 011</b>	<b>183 437 024</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>213 998 707</b>	<b>185 551 361</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		7 050	22 608
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 050</b>	<b>22 608</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		848 904	18 257 918
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>848 904</b>	<b>18 257 918</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>855 954</b>	<b>18 280 526</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>214 854 661</b>	<b>203 831 887</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	24 000 000	21 000 000
Overkurs	6	86 430 000	22 430 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	66 994 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>110 424 430</b>	<b>110 424 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	11 617 634	7 500 089
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 617 634</b>	<b>-7 500 089</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>98 806 796</b>	<b>102 924 341</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	92 275 397	92 250 000
Langsiktig konserngjeld	4	21 935 499	2 526 074
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>114 210 896</b>	<b>94 776 074</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>114 210 896</b>	<b>94 776 074</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		31 266	84 062
Skyldig offentlige avgifter		210 219	-1
Kortsiktig konserngjeld	4	787 707	
Annen kortsiktig gjeld		807 777	6 047 411
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 836 970</b>	<b>6 131 472</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>116 047 865</b>	<b>100 907 546</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>214 854 661</b>	<b>203 831 887</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 267501

#### Enheten

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

#### 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: Emil Eriksrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2021

#### 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 2020: Årsregnskap 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, 08.06.2021

---

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

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			750 000
<b>Sum inntekter</b>			<b>750 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	418 352	7 531 138
Annen driftskostnad	2	790 106	612 287
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 208 458</b>	<b>8 143 425</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 208 458</b>	<b>-7 393 425</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekter	4, 5	1 818 384	3 003 072
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 818 384</b>	<b>3 003 072</b>
Finanskostnader	4, 5	5 888 830	5 220 269
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 888 830</b>	<b>5 220 269</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 070 446</b>	<b>-2 217 196</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-1 161 359	-2 114 337
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 117 545</b>	<b>-7 496 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 117 545</b>	<b>-7 496 285</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 117 545</b>	<b>-7 496 285</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 117 545</b>	<b>-7 496 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	-4 117 545	-7 496 285
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 117 545</b>	<b>-7 496 285</b>



Organisasjonsnr: 920 641 334  
R8 URBAN ESTATE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	3 275 696	2 114 337
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 275 696</b>	<b>2 114 337</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	8	174 288 238	142 045 651
Lån til foretak i samme konsern	4	33 137 479	38 211 726
Andre langsiktige fordringer		3 297 294	3 179 647
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>210 723 011</b>	<b>183 437 024</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>213 998 707</b>	<b>185 551 361</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		7 050	22 608
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 050</b>	<b>22 608</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		848 904	18 257 918
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>848 904</b>	<b>18 257 918</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>855 954</b>	<b>18 280 526</b>
-------------------------	--	----------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>214 854 661</b>	<b>203 831 887</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 9	24 000 000	21 000 000
Overkurs	6	86 430 000	22 430 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	66 994 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>110 424 430</b>	<b>110 424 430</b>

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap	6	11 617 634	7 500 089
-------------	---	------------	-----------



<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-11 617 634</b>	<b>-7 500 089</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>98 806 796</b>	<b>102 924 341</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 92 275 397	92 250 000
Langsiktig konserngjeld	4 21 935 499	2 526 074
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>114 210 896</b>	<b>94 776 074</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>114 210 896</b>	<b>94 776 074</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	31 266	84 062
Skyldig offentlige avgifter	210 219	-1
Kortsiktig konserngjeld	4 787 707	
Annen kortsiktig gjeld	807 777	6 047 411
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 836 970</b>	<b>6 131 472</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>116 047 865</b>	<b>100 907 546</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>214 854 661</b>	<b>203 831 887</b>



Organisasjonsnr: 920 641 334  
R8 URBAN ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30000.00	800.00	24000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
R8 Property ASA	30000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	30000.00	100.00%

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

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

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>
Mulighetenes By AS	100.00%	100.00%	42534805.00	-14149083.00
Tollboden AS	100.00%	100.00%	19583041.00	-96378.00
Østveien 665-667 AS	100.00%	100.00%	10780853.00	-419798.00



## **R8 URBAN ESTATE AS**

### **Årsoppgjør 2020**

**Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Revisjonsberetning**

*Årsregnskapet er utarbeidet av R8 Consulting AS*

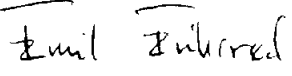


<b>Resultatregnskap</b>			
<b>R8 Urban Estate AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt		0	750 000
Sum driftsinntekter		0	750 000
Lønnskostnad	2	418 352	7 531 138
Annen driftskostnad	2	790 106	612 287
Sum driftskostnader		1 208 458	8 143 425
Driftsresultat		-1 208 458	-7 393 425
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekter	4, 5	1 818 384	3 003 072
Finanskostnader	4, 5	5 888 830	5 220 269
Resultat av finansposter		-4 070 446	-2 217 196
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 278 904	-9 610 622
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-1 161 359	-2 114 337
Ordinært resultat		-4 117 545	-7 496 285
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 117 545</b>	<b>-7 496 285</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	6	4 117 545	7 496 285
Sum overføringer		-4 117 545	-7 496 285



<b>Balanse</b>			
<b>R8 Urban Estate AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	3	3 275 696	2 114 337
Sum immaterielle eiendeler		3 275 696	2 114 337
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	8	174 288 238	142 045 651
Lån til foretak i samme konsern	4	33 137 479	38 211 726
Andre langsiktige fordringer		3 297 294	3 179 647
Sum finansielle anleggsmidler		210 723 011	183 437 024
Sum anleggsmidler		213 998 707	185 551 361
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		7 050	22 608
Sum fordringer		7 050	22 608
Bankinnskudd, kontanter o.l.		848 904	18 257 918
Sum omløpsmidler		855 954	18 280 526
<b>Sum eiendeler</b>		<b>214 854 661</b>	<b>203 831 887</b>



<b>Balanse</b>			
<b>R8 Urban Estate AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	24 000 000	21 000 000
Overkurs	6	86 430 000	22 430 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	66 994 430
Sum innskutt egenkapital		110 424 430	110 424 430
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	-11 617 634	-7 500 089
Sum opptjent egenkapital		-11 617 634	-7 500 089
Sum egenkapital		98 806 796	102 924 341
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	92 275 397	92 250 000
Langsiktig konserngjeld	4	21 935 499	2 526 074
Sum annen langsiktig gjeld		114 210 896	94 776 074
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		31 266	84 062
Skyldig offentlige avgifter		210 219	-1
Konserngjeld	4	787 707	0
Annen kortsiktig gjeld		807 777	6 047 411
Sum kortsiktig gjeld		1 836 970	6 131 472
Sum gjeld		116 047 865	100 907 546
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>214 854 661</b>	<b>203 831 887</b>
Porsgrunn, 15.03.2021 Styret i R8 Urban Estate AS  Emil Eriksrød styreleder			
R8 Urban Estate AS		Side 4	



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 til 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.

### 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 nyttegjort.



R8 Urban Estate AS

920 641 334

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

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lønninger	-305 557	7 317 361
Arbeidsgiveravgift	727 237	190 984
Pensjonskostnader	-3 328	22 793
<b>Sum</b>	<b>418 352</b>	<b>7 531 138</b>

Antall årsverk: 0

Daglig leder sluttet til 28.02.2019, etter dette har det ikke vært ansatte i selskapet.

Det ble avsatt kr 5 971 040 i bonus til nøkkelpersonell som er ansatt i andre selskaper i konsernet i 2019. I 2020 er denne bonusavsetningen revurdert og reversert med kr 305 557. Kr 5 154 381 av denne bonusavsetningen fra 2019 er utbetalt i 2020.

**Pensjoner**

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Revisjon**

Kostnadsført honorar til ERNST & YOUNG AS utgjør i 2020 kr 16 685 ekskl.mva. Herav utgjør annen bistand kr 32 925.

**Note 3 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 161 359	-2 114 337
Skattekostnad ordinært resultat	-1 161 359	-2 114 337
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-5 278 904	-9 610 622
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-5 278 904	-9 610 622
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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-14 889 526	-9 610 622	5 278 904
Grunnlag for utsatt skattefordel	-14 889 526	-9 610 622	5 278 904
Utsatt skattefordel (22 %)	-3 275 696	-2 114 337	1 161 359



R8 Urban Estate AS

920 641 334

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordring på selskap i samme konsern</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Mulighetenes By AS	22 429 988	2 195 751
Tollboden AS	0	25 038 624
Østveien 665-667 AS	10 707 492	10 977 352
Sum	33 137 479	38 211 726

Totale renteinntekter på fordringer i konsernselskap er kr 1 692 102 i 2020.

<b>Gjeld til selskap i samme konsern</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
R8 Property AS	21 935 499	2 526 074
Tollboden AS	787 707	0
Sum	22 723 206	2 526 074

Totale rentekostnader på gjeld i konsernselskap er kr 554 541 i 2020.

## Note 5 Spesifikasjon av finansinntekter og finanskostnader

<b>Finansinntekter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Renteinntekt	125 405	187 049
Renteinntekt til foretak i samme konsern	1 692 102	2 816 024
Annen finansinntekt	877	0
Sum finansinntekter	1 818 384	3 003 072

<b>Finanskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rentekostnad	5 334 289	3 870 383
Rentekostnad til foretak i samme konsern	554 541	1 349 886
Sum finanskostnader	5 888 830	5 220 269

## Note 6 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 01.01.2020	21 000 000	22 430 000	66 994 430	-7 500 089	102 924 341
Registrert kapitalforhøyelse 23.01.20	3 000 000	64 000 000	-67 000 000		0
Årets resultat	0	0	0	-4 117 545	-4 117 545
Pr. 31.12.2020	24 000 000	86 430 000	-5 570	-11 617 634	98 806 796

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**

<b>Langsiktig</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	92 275 397	92 250 000

Av selskapets langsiktige gjeld forfaller all gjeld innen fem år etter regnskapsårets slutt pr 31.12.20.

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



R8 Urban Estate AS

920 641 334

## Note 8 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
<b>DS/FKV/TS</b>					
Mulighetenes By AS	PORSGRUNN	100,0%	132 850 651	42 534 805	-14 149 083
Tollboden AS	PORSGRUNN	100,0%	32 613 228	19 583 041	-96 378
Østveien 665-667 AS	PORSGRUNN	100,0%	8 824 359	10 780 853	-419 798
Sum			174 288 238	72 898 699	-14 665 259

Selskapene har merverdier i eiendom.

## 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



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkveien 11, NO-3920 Porsgrunn  
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i R8 Urban Estate AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for R8 Urban Estate AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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 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;



Building a better  
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Porsgrunn, 19. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Tone Mari Flatland  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkket: XX88E-FNDID-VA4J6-JE555-KY17E-TIQFH



# 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: 193.213.xxx.xxx

2021-03-19 12:56:17Z



Penneo Dokumentnøkkel: XX88E-FNDID-VA4J6-JE55S-KY17E-TIQFH

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>