



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 317 175
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URSUS REAL ESTATE MANAGEMENT AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: André Waage-Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3		
Annen driftsinntekt	3	38 803 246	30 625 904
Sum inntekter		38 803 246	30 625 904
Kostnader			
Direkte kostnad		35 000	34 000
Lønnskostnad	4	17 344 437	16 206 998
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	319 207	187 828
Annen driftskostnad	4	4 470 798	3 083 402
Sum kostnader		22 169 442	19 512 229
Driftsresultat		16 633 804	11 113 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83 050	93 188
Annen finansinntekt		2 608	1 504 147
Sum finansinntekter		85 658	1 597 335
Annen rentekostnad	6	156 828	2 024 337
Annen finanskostnad		105 057	40 004
Sum finanskostnader		261 885	2 064 341
Netto finans		-176 228	-467 006
Ordinært resultat før skattekostnad		16 457 576	10 646 670
Skattekostnad på resultat	7	4 176 374	2 306 828
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 281 202	8 339 842
Årsresultat		12 281 202	8 339 842
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 281 202	8 339 842
Totalresultat		12 281 202	8 339 842



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8	4 000 000	
Udekket tap	8		
Avsatt til annen egenkapital	8	8 281 202	8 339 842
Sum overføringer og disponeringer		12 281 202	8 339 842



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	5 218	
Sum immaterielle eiendeler		5 218	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	17 184	22 472
Maskiner og anlegg	5		
Skip og flytende installasjoner	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	488 398	802 318
Sum varige driftsmidler		505 583	824 790
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	80 000	80 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10		
Investeringer i aksjer og andeler	11	32 400 709	29 058 532
Sum finansielle anleggsmidler		32 480 709	29 138 532
Sum anleggsmidler		32 991 510	29 963 322
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			15 629
Andre kortsiktige fordringer	10	10 563 888	50 521 804
Sum fordringer		10 563 888	50 537 433
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	7 995 215	949 209
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 995 215	949 209
Sum omløpsmidler		18 559 103	51 486 642
SUM EIENDELER		51 550 613	81 449 964



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 13	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	33 831 364	25 579 277
Udisponert resultat			
Udekket tap	8		
Sum opptjent egenkapital		33 831 364	25 579 277
Sum egenkapital	8	34 831 364	26 579 277
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		3 997
Sum avsetninger for forpliktelser			3 997
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	10		
Sum langsiktig gjeld		0	3 997
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 756	43 051
Betalbar skatt	7	4 185 589	2 307 984
Skyldig offentlige avgifter		1 295 019	1 668 602
Utbytte		4 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	6, 10	7 199 884	50 847 054
Sum kortsiktig gjeld		16 719 249	54 866 691
Sum gjeld		16 719 249	54 870 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 550 613	81 449 964



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 419385

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 317 175
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: URSUS REAL ESTATE MANAGEMENT AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: André Waage-Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 924 317 175
URSUS REAL ESTATE MANAGEMENT AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3		
Annen driftsinntekt	3	38 803 246	30 625 904
Sum inntekter		38 803 246	30 625 904
Kostnader			
Direkte kostnad		35 000	34 000
Lønnskostnad	4	17 344 437	16 206 998
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	319 207	187 828
Annen driftskostnad	4	4 470 798	3 083 402
Sum kostnader		22 169 442	19 512 229
Driftsresultat		16 633 804	11 113 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83 050	93 188
Annen finansinntekt		2 608	1 504 147
Sum finansinntekter		85 658	1 597 335
Annen rentekostnad	6	156 828	2 024 337
Annen finanskostnad		105 057	40 004
Sum finanskostnader		261 885	2 064 341
Netto finans		-176 228	-467 006
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	7	4 176 374	2 306 828
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 281 202	8 339 842
Årsresultat		12 281 202	8 339 842
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 281 202	8 339 842
Totalresultat		12 281 202	8 339 842
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8	4 000 000	
Udekket tap	8		
Avsatt til annen egenkapital	8	8 281 202	8 339 842
Sum overføringer og disponeringer		12 281 202	8 339 842





Organisasjonsnr: 924 317 175
URSUS REAL ESTATE MANAGEMENT AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	5 218	
Sum immaterielle eiendeler		5 218	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	17 184	22 472
Maskiner og anlegg	5		
Skip og flytende installasjoner	5		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	488 398	802 318
Sum varige driftsmidler		505 583	824 790
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	80 000	80 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10		
Investeringer i aksjer og andeler	11	32 400 709	29 058 532
Sum finansielle anleggsmidler		32 480 709	29 138 532
Sum anleggsmidler		32 991 510	29 963 322
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			15 629
Andre kortsiktige fordringer	10	10 563 888	50 521 804
Sum fordringer		10 563 888	50 537 433
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	12	7 995 215	949 209
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 995 215	949 209
Sum omløpsmidler		18 559 103	51 486 642
SUM EIENDELER		51 550 613	81 449 964



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 13	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	33 831 364	25 579 277
-------------------	---	------------	------------

Udisponert resultat			
---------------------	--	--	--

Udekket tap	8		
-------------	---	--	--

Sum opptjent egenkapital		33 831 364	25 579 277
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum egenkapital	8	34 831 364	26 579 277
------------------------	----------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7		3 997
--------------	---	--	-------

Sum avsetninger for forpliktelser			3 997
--	--	--	--------------

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	10		
------------------------	----	--	--

Sum langsiktig gjeld		0	3 997
-----------------------------	--	----------	--------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		38 756	43 051
-----------------	--	--------	--------

Betalbar skatt	7	4 185 589	2 307 984
----------------	---	-----------	-----------

Skyldig offentlige avgifter		1 295 019	1 668 602
-----------------------------	--	-----------	-----------

Utbytte		4 000 000	
---------	--	-----------	--

Annen kortsiktig gjeld	6, 10	7 199 884	50 847 054
------------------------	-------	-----------	------------

Sum kortsiktig gjeld		16 719 249	54 866 691
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum gjeld		16 719 249	54 870 688
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 550 613	81 449 964
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



Organisasjonsnr: 924 317 175
URSUS REAL ESTATE MANAGEMENT AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
8.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap

Ursus Real Estate Management AS

2023

Årsberetning
Resultat
Balanse
Kontantstrøm
Noter
Revisors beretning



Ursus Real Estate Management AS

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

Virksomhetens art

Ursus Real Estate Management AS («UREM») ble stiftet den 1. november 2019, og har konsesjon til å forvalte alternative investeringsfond i henhold til lov om forvaltning av alternative investeringsfond av 20. juni 2014 nr. 28 (AIF-loven) § 2-2 (1) og (2) første setning.

Hovedvirksomheten i UREM er forvaltning av alternative investeringsfond innen eiendom som markedsføres til både ikke-profesjonelle og profesjonelle investorer.

UREM er eid av Arctic Securities AS og Steinum Invest AS. Selskapet etablerte en svensk filial i 2023, og har kontor i Oslo og Stockholm. Ved utgangen av 2023 har selskapet sysselsatt 7 årsverk, fordelt på 5 i Oslo og 2 i Stockholm. IT-tjenester og kontoradministrative oppgaver er utkontraktert til Arctic Securities AS.

Utvikling og resultat

Selskapet har hatt inntekter i 2023 på MNOK 38,8 og årets resultat viser et overskudd på MNOK 12,3. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret foreslår årsresultatet disponert som følger:	
Årsresultat	MNOK 12,3
Overføring til Annen EK	MNOK 8,3
Avsatt til utbytte	MNOK 4,0

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på MNOK 7, mens driftsresultatet for selskapet utgjorde MNOK 16,6. Differansen skyldes i hovedsak kortsiktig mellomværende og periodens betalte skatter.

Selskapets likviditetsbeholdning var MNOK 8,0 per 31.12.2023.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Selskapet er under tilsyn av Finanstilsynet og underlagt reglene om kapitaldekning og følger nøye opp at kapitaldekningskravet til enhver tid overholdes.

Arbeidsmiljø

Det interne arbeidsmiljøet i selskapet er godt. Det er ikke rapportert om skader eller ulykker. Selskapet har hatt et sykefravær på 0%.

Likestilling

Selskapet har som policy at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn ved ansettelser eller på arbeidsplassen. I selskapet jobber det to kvinner og fem menn.

Styret består av en kvinne og fire menn.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen pågående forsknings- eller utviklingsprosjekter.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet er av en slik karakter at den ikke forurensrer det ytre miljø. Selskapet søker likevel å være seg sitt samfunnsansvar bevisst og ønsker å velge miljøriktige alternativer der dette er mulig.

Risikostyring

Selskapet er utsatt for ulike risikoer:

Operasjonell risiko: Foretakets operasjonelle risiko er primært knyttet til overholdelse av eksternt regelverk. Det er også operasjonell risiko knyttet til kontraktørers utførelse av oppdrag for selskapet.

Finansieringsrisiko: Ved behov for å innhente ny kapital anser selskapet at dagens eiere vil være villige og i stand til å skyte inn ytterligere kapital i selskapet.

Forretningsrisiko og strategisk risiko: Selskapets største forretningsmessige og strategiske risikoer er knyttet til markedstilgang og avkastning i fondene. Produkter markedet ikke vil ha, eller ikke får tilgang til, vil gi risiko for at ønsket kapitaltilgang uteblir.



Forsikringsrisiko: Selskapet har tegnet ansvarsforsikring som skal dekke ansvar selskapet kan pådra seg som følge av sin virksomhet. Selskapet anser at kapitalen er tilstrekkelig for å dekke eventuelle udekkede krav, samt å dekke en eventuell periode mellom melding om skadetilfelle og utbetaling av erstatning.

Kredittrisiko, Likviditetsrisiko og Markedsrisiko: Risikoen knyttet til kreditt, likviditet og markedsrisiko på egen balanse, er ansett som liten for selskapet. Selskapet yter ikke kreditt til kunder og vil ikke ha noen egen handelsportefølje. Selskapet har fastsatt en likviditetsplan i samsvar med forskrift om forsvarlig likviditetsstyring.

Etter styrets oppfatning er selskapets håndtering av risiko og finansiering tilfredsstillende.

Hendelser etter balansedagen

Det har etter styrets oppfatning ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som skulle tilsi at poster i årsregnskapet eller notene skulle vært vurdert annerledes enn de regnskapsførte beløp per 31.12.2023.

Oslo, 19. mars 2024

Mads Syversen
Styreleder

Fredrik Hansen Steinum
Daglig leder/Styremedlem

Andreas Lowzow
Styremedlem

Malin Adina Hølli
Styremedlem

Joakim Noraas
Styremedlem



Resultatregnskap			
Ursus Real Estate Management AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt	3	38 803 246	30 625 904
Sum driftsinntekter		38 803 246	30 625 904
Direkte kostnad		35 000	34 000
Lønnskostnad	4	17 344 437	16 206 998
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	319 207	187 828
Annen driftskostnad	4	4 470 798	3 083 402
Sum driftskostnader		22 169 442	19 512 229
Driftsresultat		16 633 804	11 113 675
Annen renteinntekt		83 050	93 188
Annen finansinntekt		2 608	1 504 147
Rentekostnad til tilknyttet selskap	6	156 085	2 000 000
Annen rentekostnad		744	24 337
Annen finanskostnad		105 057	40 004
Resultat av finansposter		-176 228	-467 006
Resultat før skattekostnad		16 457 576	10 646 670
Skattekostnad på resultat	7	4 176 374	2 306 828
Resultat		12 281 202	8 339 842
Årsresultat		12 281 202	8 339 842
Overføringer			
Avsatt til utbytte	8	4 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital	8	8 281 202	8 339 842
Sum overføringer		12 281 202	8 339 842



Balanse

Ursus Real Estate Management AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Utsatt skattefordel	7	5 218	0
Sum immaterielle eiendeler		5 218	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	17 184	22 472
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	488 398	802 318
Sum varige driftsmidler		505 583	824 790
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	80 000	80 000
Investeringer i aksjer og andeler	11	32 400 709	29 058 532
Sum finansielle anleggsmidler		32 480 709	29 138 532
Sum anleggsmidler		32 991 510	29 963 322
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	15 629
Andre kortsiktige fordringer	10	10 563 888	50 521 804
Sum fordringer		10 563 888	50 537 433
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	7 995 215	949 209
Sum omløpsmidler		18 559 103	51 486 642
Sum eiendeler		51 550 613	81 449 964


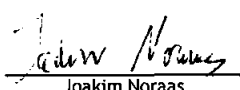
**Balanse**

Ursus Real Estate Management AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 13	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	33 831 364	25 579 277
Sum opptjent egenkapital		33 831 364	25 579 277
Sum egenkapital	8	34 831 364	26 579 277
Gjeld			
Utsatt skatt	7	0	3 997
Sum avsetning for forpliktelser		0	3 997
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 756	43 051
Betalbar skatt	7	4 185 589	2 307 984
Skyldig offentlige avgifter		1 295 019	1 668 602
Utbytte		4 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	6, 10	7 199 884	50 847 054
Sum kortsiktig gjeld		16 719 249	54 866 691
Sum gjeld		16 719 249	54 870 688
Sum egenkapital og gjeld		51 550 613	81 449 964

Oslo, 19.03.2024

Styret i Ursus Real Estate Management AS


Mads Henrik Syversen
styreleder
Fredrik Hansen Steinum
styremedlem/daglig leder
Andreas Lowzow
styremedlem
Malin Adina Høiv
styremedlem
Joakim Noraas
styremedlem



Kontantstrømoppstilling

Ursus Real Estate Management AS

Per 31.12.	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	16 457 576	10 646 670
Periodens betalte skatt	-2 307 984	-7 661 659
Ordinære avskrivninger	319 207	187 828
Endring kundefordringer	15 629	-15 629
Endring leverandørgjeld	-4 295	29 996
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-4 091 950	-12 213 084
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	10 388 183	-9 025 878
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-851 444
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	0	10 653 333
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-3 342 177	-40 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-3 342 177	9 761 889
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	-6 300 000
Innbetalinger av egenkapital	0	0
Utbetalinger av utbytte	0	-10 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	-16 300 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	7 046 006	-15 563 989
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	949 209	16 513 198
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	7 995 215	949 209



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, herunder forskrift om årsregnskap m.m for verdipapirforetak.

Inntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Selskapet driver finansiell virksomhet og har en skattesats for alminnelig inntekt på 25 %. Utsatt skatt er beregnet med 25 % 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 reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Pensjoner - Innskuddsbasert ordning

Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringsselskapet.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Presentasjonsvaluta

Selskapets presentasjonsvaluta er i norske kroner. Selskapets filial i Stockholm er omregnet fra svenske kroner til norske kroner ved at resultatet omregnes etter gjennomsnittlige valutakurs, og ved at balansen er omregnet til kurs ved regnskapsårets slutt. Omregningsdifferanser er ført mot egenkapitalen.



Note 2 Finansiell markedsrisiko

Kredittrisiko

Selskapet yter ikke kreditt til kunder utover eventuelle uoppgjorte krav på honorarer og kredittrisikoen er først og fremst knyttet til utestående fordringer mot bank og kunder.

Valutarisiko

Selskapets forvaltningshonorar opptjenes i norske kroner. Selskapet valutarisiko anses som lav, og det legges til grunn at denne ikke er vesentlig for selskapet.

Renterisiko

Selskapet vil ikke være eksponert for renterisiko utover den som er knyttet til bankinnskudd.

Likviditetsrisiko

Selskapets behov for likviditet er relativt stabilt. Det er tatt hensyn til visse periodiske variasjoner. Selskapet har fastsatt en likviditetsplan i samsvar med forskrift om forsvarlig likviditetsstyring.

Forfallsstruktur	Eiendeler	Gjeld
< 1 måned	563 889	11 875
1-3 måneder	7 995 215	5 442 890
3-12 måneder	10 000 000	11 264 484
1-5 år	32 991 509	0
Total	51 550 614	16 719 249

Note 3 Inntekter

	2023	2022
Type inntekt		
Forvaltningshonorar	38 803 246	30 625 904
Sum	38 803 246	30 625 904
Geografisk fordeling		
Norge	38 803 246	30 625 904
Sum	38 803 246	30 625 904



Note 4 Lønnskostnader/ytelser og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	13 749 920	13 010 025
Arbeidsgiveravgift	3 220 952	2 594 803
Pensjonskostnader	273 078	329 957
Andre ytelser	100 488	272 213
Sum	17 344 437	16 206 998

Selskapet har i 2023 sysselsatt 8 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/Andre ytelser	2 984 508	150 000
Pensjonskostnader	58 527	0
Annen godtgjørelse	13 704	0
Sum	3 056 739	150 000

Styret har ikke mottatt godtgjørelse i 2023. Det er ikke innvilget lån eller stillet sikkerhet til styremedlemmer, aksjeeiere eller andre nærstående personer i 2023.

Verken styret eller daglig leder har rett på særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforhold/verv.

Revisor

Godtgjørelse til revisor for 2023 utgjør kr 57 500.
Beløpet er inklusiv merverdiavgift.

Note 5 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l.	Lisenser	Påkostning leide lokaler	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	366 812	651 479	26 438	1 044 729
= Anskaffelseskost 31.12.23	366 812	651 479	26 438	1 044 729
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	209 791	320 103	9 253	539 146
= Bokført verdi 31.12.23	157 022	331 377	17 184	505 583
Årets ordinære avskrivninger	96 760	217 160	5 288	319 207
Avskrivningsplan	3-5 år	3 år	5 år	

Note 6 Transaksjoner og mellomværende med selskap i tilknyttet selskap

	2023	2022
Rentekostnad til tilknyttet selskap	156 085	2 000 000



Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 185 589	2 307 984
Endring i utsatt skatt	-9 215	-1 156
Skattekostnad ordinært resultat	4 176 374	2 306 828
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	16 457 576	10 646 670
Permanente forskjeller	247 921	-1 419 355
Endring i midlertidige forskjeller	36 858	4 622
Skattepliktig inntekt	16 742 355	9 231 937
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 185 589	2 307 984
Sum betalbar skatt i balansen	4 185 589	2 307 984

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-20 870	15 988	36 858
Sum	-20 870	15 988	36 858
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-20 870	15 988	36 858
Utsatt skattefordel / skatt (25 %)	-5 218	3 997	9 215



Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.2022	1 000 000	25 579 277	26 579 277
Årets resultat		12 281 202	12 281 202
Utbytte		-4 000 000	-4 000 000
Valutadifferanse		-29 115	-29 115
Pr. 31.12.2023	1 000 000	33 831 364	34 831 364

Resultat etter skatt i forhold til totalkapitalen utgjorde 31.12.2023: 23,8%

Kapitaldekning

	2023
Aksjekapital	1 000 000
Overkurs	0
Annen bunden og fri egenkapital	25 579 277
Andre fradrag	-331 377
Netto kjernekapital per 31.12	26 247 900
Tilleggskapital	
Ansvarlig lån	0
Sum ansvarlig kapital	26 247 900

Ursus Real Estate Management AS er omfattet av krav om ansvarlig kapital etter Lov om forvaltning av alternative investeringsfond § 2-7, og skal til enhver tid sørge for at dette kravet er tilfredsstilt. Kravet er tilfredsstilt.

Beregnet faste kostnader som vil utgjøre grunnlaget for det påløpne års kapitalkrav:

	2023
Beregning faste kostnader	
Inntektene til selskapet	38 888 904
Negativt resultat før skatt	0
35 prosent av honorar til agenter sin virksomhet på vegne av foretaket	0
Sum grunnlag	38 888 904
Positivt resultat før skatt	16 457 576
Variable vederlag, tilsynsavgift og bonus	35 000
Sum variable kostnader	16 492 576

Sum grunnlag faste kostnader 22 396 328

Krav til ansvarlig kapital Årlig
25% av faste kostnader 5 599 082

Krav til ansvarlig kapital	
Ansvarlig kapital 31.12.2023	26 247 900
Maks av 1/4 av fjorårets faste kostnader og 125 000 EUR	-5 599 082
Kapitalkrav for beløp til forvaltning per 250 000 000 EUR	0
Krav til egenkapital for mulig erstatningsansvar	-160 078
Overdekning(+) / Underdekning(-)	20 488 740

Kurs EUR/NOK per 31.12.2023 er hentet fra Norges Bank: 11,2405



Note 9 Investeringer i datterselskap

	Stiftelsesdato	Kontor	Eierandel	St.andel	Egen-kapital	Års- resultat	Balanseført verdi
UREM Prosjekt I AS	24.08.2021	Oslo	100 %	100 %	33 430	0	40 000
UREM Real Estate Fund II AS	24.08.2021	Oslo	100 %	100 %	30 410	0	40 000
Totalt							80 000

Investeringene er i regnskapet bokført etter kostmetoden. Beløp i NOK.

Note 10 Fordringer og gjeld

Selskapet har ingen fordringer med forfall senere enn ett år. Selskapet har ingen gjeld med forfall senere enn fem år.

Spesifikasjon av kortsiktige fordringer	2023	2022
Andre kortsiktige fordringer	19 696	54 211
Forskuddsbetalte kostnader	544 192	467 593
Andre kortsiktige fordringer	10 000 000	50 000 000
Sum	10 563 888	50 521 804

Spesifikasjon av langsiktig gjeld	2023	2022
Sum	0	0

Spesifikasjon av kortsiktig gjeld	2023	2022
Feriepenger	1 071 070	1 336 565
Annen kortsiktig gjeld	6 128 814	49 510 489
Sum	7 199 884	50 847 054

Note 11 Investeringer i aksjer og andeler

	Stiftelsesdato	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Kostpris
UREM Real Estate Fund I AS	26.08.2019	Oslo	1,83 %	100 %	32 400 709

Virkelig verdi

	Virkelig verdi
NAV 31.12.2023	31 683 614
Opsjonsverdi	663 917
Sum virkelig verdi	32 347 531

Investeringene er balanseført til kostpris da beregnet virkelig verdi 31.12.23 er beregnet å være på nivå med bokført verdi.

Ursus Real Estate Management AS (Ursus) har i forbindelse med kapitalinnhenting i UREM Real Estate Fund I AS investert tilsvarende 2% av totalkapitalen i fondet. Dette er en egen aksjeklasse, med tilknyttede rettigheter for carried interest ("opsjonsverdi"). To ledende ansatte kjøpte i etterkant av lukkingen av fondet aksjer i fondet av Ursus. Ursus sin andel i fondet er derfor redusert til 1,83%. Aksjeklassen som Ursus eier i fondet gir rett til samme avkastning som andre investorer, med et tillegg gitt at man når minst en definert minimumsavkastning.



Note 12 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 548 179. Selskapet hadde ikke gjeld til klienter pr. 31.12.2023.

Note 13 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ursus Real Estate Management AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	10,00	1 000 000
Sum		10,00	1 000 000

Aksjonærer

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Arctic Securities AS	50 000	50,00	50,0 %
Steinum Invest AS	50 000	50,00	50,0 %
Totalt antall aksjer	100 000	100,00	100,0 %

Daglig leder eier 50 000 aksjer gjennom selskapet Steinum Invest AS.



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ursus Real Estate Management AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ursus Real Estate Management AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Molde	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: ASVFQ-0E0U5-CQP2IM-FHLHQ-AFKW0-G66X3



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 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 tvil av betydning 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. 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 20. mars 2024
KPMG AS

Anders Sjöström
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ASVFQ-0E0U5-CQP2M-FHLHQ-AFKW0-G66X3



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."

Nils Anders Sjøstrøm

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1408857

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-20 10:11:00 UTC



Penneo Dokumentnr: ASVFG-OE0U5-CQP2M-FHLHQ-AFRW0-G66X3

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/validator>