



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 16.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2		
Annen driftsinntekt	2	30 625 904	41 781 203
<b>Sum inntekter</b>		<b>30 625 904</b>	<b>41 781 203</b>
<b>Kostnader</b>			
Direkte kostnad		34 000	32 000
Lønnskostnad	3	16 206 998	8 134 693
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	187 828	26 676
Annen driftskostnad	3	3 083 402	2 678 684
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 512 229</b>	<b>10 872 053</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 113 675</b>	<b>30 909 150</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		93 188	3 504 572
Annen finansinntekt		1 504 147	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 597 335</b>	<b>3 504 573</b>
Annen rentekostnad	5	2 024 337	3 608 605
Annen finanskostnad		40 004	247 028
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 064 341</b>	<b>3 855 633</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-467 006</b>	<b>-351 060</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 646 670</b>	<b>30 558 090</b>
Skattekostnad på resultat	6	2 306 828	7 666 540
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 339 842</b>	<b>22 891 550</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 339 842</b>	<b>22 891 550</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>8 339 842</b>	<b>22 891 550</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 339 842</b>	<b>22 891 550</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7		10 000 000
Udekket tap	7		
Avsatt til annen egenkapital	7	8 339 842	12 891 550
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 339 842</b>	<b>22 891 550</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	22 472	
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	802 318	161 174
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>824 790</b>	<b>161 174</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	80 000	40 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10		
Investeringer i aksjer og andeler	8	29 058 532	39 711 865
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>29 138 532</b>	<b>39 751 865</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 963 322</b>	<b>39 913 040</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 629	
Andre kortsiktige fordringer	10	50 521 804	374 262
<b>Sum fordringer</b>		<b>50 537 433</b>	<b>374 262</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	949 209	16 513 198
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>949 209</b>	<b>16 513 198</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>51 486 642</b>	<b>16 887 460</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 449 964</b>	<b>56 800 500</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 12	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	25 579 277	17 239 435
Udekket tap	7		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>25 579 277</b>	<b>17 239 435</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>26 579 277</b>	<b>18 239 435</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	3 997	5 153
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 997</b>	<b>5 153</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	10		6 300 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>6 300 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 997</b>	<b>6 305 153</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		43 051	13 055
Betalbar skatt	6	2 307 984	7 661 659
Skyldig offentlige avgifter		1 668 602	488 773
Utbytte			10 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5, 10	50 847 054	14 092 425
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 866 691</b>	<b>32 255 912</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>54 870 688</b>	<b>38 561 065</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 449 964</b>	<b>56 800 500</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 392531

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 16.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 924 317 175  
URSUS REAL ESTATE MANAGEMENT AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2		
Annen driftsinntekt	2	30 625 904	41 781 203
<b>Sum inntekter</b>		<b>30 625 904</b>	<b>41 781 203</b>
<b>Kostnader</b>			
Direkte kostnad		34 000	32 000
Lønnskostnad	3	16 206 998	8 134 693
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	187 828	26 676
Annen driftskostnad	3	3 083 402	2 678 684
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 512 229</b>	<b>10 872 053</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 113 675</b>	<b>30 909 150</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		93 188	3 504 572
Annen finansinntekt		1 504 147	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 597 335</b>	<b>3 504 573</b>
Annen rentekostnad	5	2 024 337	3 608 605
Annen finanskostnad		40 004	247 028
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 064 341</b>	<b>3 855 633</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-467 006</b>	<b>-351 060</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på resultat</b>	6	<b>10 646 670</b>	<b>30 558 090</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 306 828</b>	<b>7 666 540</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 339 842</b>	<b>22 891 550</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>8 339 842</b>	<b>22 891 550</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 339 842</b>	<b>22 891 550</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7		10 000 000
Udekket tap	7		
Avsatt til annen egenkapital	7	8 339 842	12 891 550
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 339 842</b>	<b>22 891 550</b>





Organisasjonsnr: 924 317 175  
URSUS REAL ESTATE MANAGEMENT AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	22 472	
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	802 318	161 174
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>824 790</b>	<b>161 174</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	80 000	40 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10		
Investeringer i aksjer og andeler	8	29 058 532	39 711 865
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>29 138 532</b>	<b>39 751 865</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 963 322</b>	<b>39 913 040</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 629	
Andre kortsiktige fordringer	10	50 521 804	374 262
<b>Sum fordringer</b>		<b>50 537 433</b>	<b>374 262</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	949 209	16 513 198
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>949 209</b>	<b>16 513 198</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>51 486 642</b>	<b>16 887 460</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 449 964</b>	<b>56 800 500</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 12	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	25 579 277	17 239 435
Udekket tap	7		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>25 579 277</b>	<b>17 239 435</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>26 579 277</b>	<b>18 239 435</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	3 997	5 153
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>3 997</b>	<b>5 153</b>
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	10		6 300 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>6 300 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 997</b>	<b>6 305 153</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		43 051	13 055
Betalbar skatt	6	2 307 984	7 661 659
Skyldig offentlige avgifter		1 668 602	488 773
Utbytte			10 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5, 10	50 847 054	14 092 425
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>54 866 691</b>	<b>32 255 912</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>54 870 688</b>	<b>38 561 065</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 449 964</b>	<b>56 800 500</b>



Organisasjonsnr: 924 317 175  
URSUS REAL ESTATE MANAGEMENT AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
6.00

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**  
**2022**

**Resultat**  
**Balanse**  
**Noter**  
**Revisors beretning**



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Ursus Real Estate Management AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftsinntekt	2	30 625 904	41 781 203
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>30 625 904</b>	<b>41 781 203</b>
Direkte kostnad		34 000	32 000
Lønnskostnad	3	16 206 998	8 134 693
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	187 828	26 676
Annen driftskostnad	3	3 083 402	2 678 684
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>19 512 229</b>	<b>10 872 053</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 113 675</b>	<b>30 909 150</b>
Annen renteinntekt		93 188	3 504 572
Annen finansinntekt		1 504 147	0
Rentekostnad til tilknyttet selskap	5	2 000 000	3 607 956
Annen rentekostnad		24 337	649
Annen finanskostnad		40 004	247 028
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-467 006</b>	<b>-351 060</b>
Resultat før skattekostnad		10 646 670	30 558 090
Skattekostnad på resultat	6	2 306 828	7 666 540
<b>Resultat</b>		<b>8 339 842</b>	<b>22 891 550</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 339 842</b>	<b>22 891 550</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	7	0	10 000 000
Avsatt til annen egenkapital	7	8 339 842	12 891 550
<b>Sum overføringer</b>		<b>8 339 842</b>	<b>22 891 550</b>



## Balanse

### Ursus Real Estate Management AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	22 472	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	802 318	161 174
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>824 790</b>	<b>161 174</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	9	80 000	40 000
Investeringer i aksjer og andeler	8	29 058 532	39 711 865
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>29 138 532</b>	<b>39 751 865</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 963 322</b>	<b>39 913 040</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 629	0
Andre kortsiktige fordringer	10	50 521 804	374 262
<b>Sum fordringer</b>		<b>50 537 433</b>	<b>374 262</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	949 209	16 513 198
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>51 486 642</b>	<b>16 887 460</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>81 449 964</b>	<b>56 800 500</b>



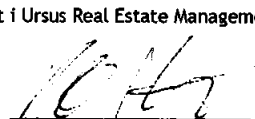

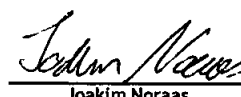
## Balanse

### Ursus Real Estate Management AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 12	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	25 579 277	17 239 435
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>25 579 277</u>	<u>17 239 435</u>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<u><b>26 579 277</b></u>	<u><b>18 239 435</b></u>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	3 997	5 153
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<u><b>3 997</b></u>	<u><b>5 153</b></u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	10	0	6 300 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>6 300 000</b></u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		43 051	13 055
Betalbar skatt	6	2 307 984	7 661 659
Skyldig offentlige avgifter		1 668 602	488 773
Utbytte		0	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5, 10	50 847 054	14 092 425
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u><b>54 866 691</b></u>	<u><b>32 255 912</b></u>
<b>Sum gjeld</b>		<u><b>54 870 688</b></u>	<u><b>38 561 065</b></u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>81 449 964</b></u>	<u><b>56 800 500</b></u>

Oslo, 09.03.2023

Styret i Ursus Real Estate Management AS

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



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små selskaper.

### 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.



## Note 2 Inntekter

Type inntekt	2022	2021
Forvaltningshonorar	30 625 904	41 781 203
<b>Sum</b>	<b>30 625 904</b>	<b>41 781 203</b>

## Note 3 Lønnskostnader/ytelser og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	13 010 025	6 747 004
Arbeidsgiveravgift	2 594 803	1 217 366
Pensjonskostnader	329 957	91 926
Andre ytelser	272 213	78 397
<b>Sum</b>	<b>16 206 998</b>	<b>8 134 693</b>

Selskapet har i 2022 sysselsatt 6 årsverk.

Styret har ikke mottatt godtgjørelse i 2022. Det er ikke innvilget lån eller stillet sikkerhet til styremedlemmer, aksjeeiere eller andre nærstående personer i 2022.

### Revisor

Godtgjørelse til revisor for 2022 utgjør kr 47 750.  
Beløpet er inklusiv merverdiavgift.

## Note 4 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Lisenser	Påkostning leide lokaler	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	155 906	37 379		193 285
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	210 906	614 100	26 438	851 444
= Anskaffelseskost 31.12.22	366 812	651 479	26 438	1 044 729
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	113 031	102 943	3 966	219 939
= Bokført verdi 31.12.22	253 781	548 536	22 472	824 790
Årets ordinære avskrivninger	86 111	97 751	3 966	187 828
Avskrivningsplan	3-5 år	3 år	5 år	

## Note 5 Transaksjoner og mellomværende med selskap i tilknyttet selskap

	2022	2021
Rentekostnad til tilknyttet selskap	2 000 000	3 607 956

**Note 6 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 307 984	7 661 659
Endring i utsatt skatt	-1 156	4 881
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 306 828</b>	<b>7 666 540</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	10 646 670	30 558 090
Permanente forskjeller	-1 419 355	108 069
Endring i midlertidige forskjeller	4 622	-19 523
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>9 231 937</b>	<b>30 646 636</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 307 984	7 661 659
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>2 307 984</b>	<b>7 661 659</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	15 988	20 610	4 622
<b>Sum</b>	<b>15 988</b>	<b>20 610</b>	<b>4 622</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>15 988</b>	<b>20 610</b>	<b>4 622</b>
Utsatt skatt (25 %)	3 997	5 153	1 156

**Note 7 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital pr. 31.12.2021	1 000 000	17 239 435	18 239 435
Årets resultat		8 339 842	8 339 842
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>1 000 000</b>	<b>25 579 277</b>	<b>26 579 277</b>

**Note 8 Investeringer i aksjer og andeler**

	<b>Stiftelsesdato</b>	<b>Kontor</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>	<b>Balansført verdi</b>
UREM Real Estate Fund I AS	26.08.2019	Oslo	1,68 %	100 %	29 058 532

Investeringene er balansført til kostpris.

**Note 9 Investeringer i datterselskap**

	<b>Stiftelsesdato</b>	<b>Kontor</b>	<b>Eierandel</b>	<b>St. andel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Års- resultat</b>	<b>Balansført verdi</b>
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	-3 020	40 000
<b>Totalt</b>							<b>80 000</b>



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.

<b>Spesifikasjon av kortsiktige fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Forskuddsbetalte kostnader	467 593	370 687
Andre kortsiktige fordringer	50 035 076	3 575
Lån til tilknyttet selskap/ felleskontrollert virksomhet	19 135	0
<b>Sum</b>	<b>50 521 804</b>	<b>374 262</b>

<b>Spesifikasjon av langsiktig gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lån fra Pallas Udde	0	6 300 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>6 300 000</b>

<b>Spesifikasjon av kortsiktig gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Feriepenger	1 336 565	650 067
Annen kortsiktig gjeld	49 510 489	13 442 358
<b>Sum</b>	<b>50 847 054</b>	<b>14 092 425</b>

## Note 11 Bankinnskudd

Innstående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 936 924. Selskapet hadde ikke gjeld til klienter pr. 31.12.2022.

## Note 12 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ursus Real Estate Management AS pr. 31.12.2022 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	100 000	10,00	1 000 000
<b>Sum</b>		<b>10,00</b>	<b>1 000 000</b>

### Aksjonærer

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

Arctic Securities AS utarbeider konsernregnskap hvor Ursus Real Estate Management AS inngår. Arctic Securities AS har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan bestilles via Brønnøysundregistrene.



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 2022, 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 2022, 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 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

#### 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	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: DZ8XQ-8N1ZQ-E8V1G-M475F-ZZWNQ-BXLSB



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 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 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 modifiserer 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.

Sørkedalsveien 6, 0369 Oslo, 16. mars 2023  
KPMG AS

Lars Inge Pettersen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: DZ8XQ-8N1ZQ-E8V1G-M475F-ZZWNQ-BXLS8



## 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."

### Lars Inge Pettersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG Oslo

Serienummer: 9578-5999-4-857839

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-16 10:02:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DZ8XQ-8N1ZQ-E8Y1G-M47SF-2ZWNQ-BXL5B

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>