



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 049 426  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UREM REAL ESTATE FUND II AS  
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 5  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Pål Jacob Repstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.02.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 23.02.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Salgsinntekt	2		
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		651 265	55 974
<b>Sum kostnader</b>		<b>651 265</b>	<b>55 974</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-651 265</b>	<b>-55 974</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 039	1 082 946
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 039</b>	<b>1 082 946</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	365 536	1 348 572
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>365 536</b>	<b>1 348 572</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-364 497</b>	<b>-265 626</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	2	<b>-1 015 762</b>	<b>-321 600</b>
Skattekostnad på resultat	2	-810 536	
<b>Årsresultat</b>		<b>-205 226</b>	<b>-321 600</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-205 226</b>	<b>-321 600</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-205 226</b>	<b>-321 600</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3	-205 226	-321 600
Overført fra annen egenkapital	3		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-205 226</b>	<b>-321 600</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Andre langsiktige fordringer	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			11 898 333
Konsernfordringer	1	3 743 110	
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 743 110</b>	<b>11 898 333</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 328	75 383
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 328</b>	<b>75 383</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 751 439</b>	<b>11 973 716</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 751 439</b>	<b>11 973 716</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 4	30 000	30 000
Overkurs	3, 4	3 430	3 430
Annen innskutt egenkapital	3		



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>33 430</b>	<b>33 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	64 428	
Udekket tap	3, 4		2 662 920
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>64 428</b>	<b>-2 662 920</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>97 858</b>	<b>-2 629 490</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	1		
Øvrig langsiktig gjeld	1		
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		733	
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	1	3 652 848	14 603 206
Annen kortsiktig gjeld	1		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 653 581</b>	<b>14 603 206</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 653 581</b>	<b>14 603 206</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 751 439</b>	<b>11 973 716</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 312562

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 049 426  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UREM REAL ESTATE FUND II AS  
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 5  
0161 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Pål Jacob Repstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.02.2026

#### Revisjon

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*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, 18.02.2026



Organisasjonsnr: 928 049 426  
UREM REAL ESTATE FUND II AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Salgsinntekt	2		
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		651 265	55 974
<b>Sum kostnader</b>		<b>651 265</b>	<b>55 974</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-651 265</b>	<b>-55 974</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 039	1 082 946
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 039</b>	<b>1 082 946</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	365 536	1 348 572
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>365 536</b>	<b>1 348 572</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-364 497</b>	<b>-265 626</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	2	<b>-1 015 762</b>	<b>-321 600</b>
Skattekostnad på resultat	2	-810 536	
<b>Årsresultat</b>		<b>-205 226</b>	<b>-321 600</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-205 226</b>	<b>-321 600</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-205 226</b>	<b>-321 600</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3	-205 226	-321 600
Overført fra annen egenkapital	3		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-205 226</b>	<b>-321 600</b>



Organisasjonsnr: 928 049 426  
UREM REAL ESTATE FUND II AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2025** **2024**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme  
konsern 5

Lån til tilknyttet  
selskap og felles  
kontrollert virksomhet 5

Andre langsiktige  
fordringer 5

#### Sum anleggsmidler

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige  
fordringer 11 898 333

Konsernfordringer 1 3 743 110

**Sum fordringer 3 743 110 11 898 333**

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 8 328 75 383

**Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 8 328 75 383**

**Sum omløpsmidler 3 751 439 11 973 716**

**SUM EIENDELER 3 751 439 11 973 716**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3, 4 30 000 30 000

Overkurs 3, 4 3 430 3 430

Annen innskutt egenkapital 3

**Sum innskutt egenkapital 33 430 33 430**

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 3 64 428



Udekket tap	3, 4		2 662 920
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>64 428</b>	<b>-2 662 920</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>97 858</b>	<b>-2 629 490</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	1		
Øvrig langsiktig gjeld	1		
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		733	
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	1	3 652 848	14 603 206
Annen kortsiktig gjeld	1		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 653 581</b>	<b>14 603 206</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 653 581</b>	<b>14 603 206</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 751 439</b>	<b>11 973 716</b>



Organisasjonsnr: 928 049 426  
UREM REAL ESTATE FUND II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**RSM Norge AS**  
Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Urem Real Estate Fund II AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Urem Real Estate Fund II AS som viser et underskudd på NOK 205 226. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretaksnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: VTVEQ-HBRX1-DLYTQ-3FX5U-HW87C-D3JGQ



Revisors beretning 2025 for Urem Real Estate Fund II AS



## 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 16. februar 2026

RSM Norge AS

Per-Henning Lie

*Statsautorisert revisor*

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VTVEQ-HBRX1-DLY1Q-3FX5U-HW87C-D3JGQ





# 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."

## Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-17 06:47:29 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: VTVEQ-HBRX1-DLYTQ-3FX5U-HW87C-D3JGQ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Årsregnskap 2025

## Urem Real Estate Fund II AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 928 049 426



## Årsberetning 2025 for Urem Real Estate Fund II AS

### Virksomhetens art og lokalisering

Urem Real Estate Fund II AS er et datterselskap av Ursus Real Estate Management AS og har forretningskontor i Oslo kommune. Konsernregnskap er ikke utarbeidet da unntaksregelen for små foretak kommer til anvendelse.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

### Utvikling i resultat og stilling

Årsregnskapet for Urem Real Estate Fund II AS viser et resultat på kr. -205 226. Selskapets resultat og finansielle stilling er i henhold til styrets forventninger. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2025 med tilhørende noter et forsvarlig uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. Utover det som fremgår av årsregnskapet kjenner ikke styret til andre forhold som har betydning for bedømmelse av selskapet.

I 2025 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr. -205 226 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført til udekket tap	-205 226
Sum overføringer	-205 226

### Finansiell risiko

Konsernet er ikke eksponert for noen særskilt finansiell risiko da selskapet er delvis tomt utover mellomværende gjelds- og fordringsposter.

### Kredittrisiko

Konsernet er ikke eksponert for særskilt kredittrisiko fra operasjonelle aktiviteter da selskapet er delvis tomt utover mellomværende gjelds- og fordringsposter.

### Likviditetsrisiko

Konsernets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er kontinuerlig oppfølging av forventet kontantstrøm for å sikre at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall, også ved ekstraordinære hendelser, uten å risikere uakseptable tap eller konsernets rykte.

### Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

### Miljørapport

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

### Likestilling

Selskapet har ikke ansatte. Styret består av en mann.

### Forsikring for styreleder

Selskapet har ingen egen styreforsikring.

Oslo, 16.02.2026  
Styret i Urem Real Estate Fund II AS

---

Fredrik Hansen Steinum  
Styreleder



## Resultatregnskap

Urem Real Estate Fund II AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftskostnad		651 265	55 974
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>651 265</b>	<b>55 974</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-651 265</b>	<b>-55 974</b>
Annen renteinntekt		1 039	1 082 946
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	365 536	1 348 572
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-364 497</b>	<b>-265 626</b>
Resultat før skattekostnad	2	-1 015 762	-321 600
Skattekostnad på resultat	2	-810 536	0
<b>Resultat</b>		<b>-205 226</b>	<b>-321 600</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-205 226</b>	<b>-321 600</b>
Overført til udekket tap	3	-205 226	-321 600
<b>Sum overføringer</b>		<b>-205 226</b>	<b>-321 600</b>



## Balanse

Urem Real Estate Fund II AS

Eiendeler	Note	2025	2024
<b>Omløpsmidler</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	11 898 333
Konsernfordringer	1	3 743 110	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 743 110</b>	<b>11 898 333</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 328	75 383
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 751 439</b>	<b>11 973 716</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 751 439</b>	<b>11 973 716</b>



## Balanse

Urem Real Estate Fund II AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 4	30 000	30 000
Overkurs	3, 4	3 430	3 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>33 430</b>	<b>33 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	64 428	0
Udekket tap	3, 4	0	-2 662 920
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>64 428</b>	<b>-2 662 920</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>97 858</b>	<b>-2 629 490</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		733	0
Konserngjeld	1	3 652 848	14 603 206
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 653 581</b>	<b>14 603 206</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 653 581</b>	<b>14 603 206</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>3 751 439</b>	<b>11 973 716</b>

Oslo, 16.02.2026

Styret i Urem Real Estate Fund II AS

\_\_\_\_\_  
Fredrik Hansen Steinum  
Styreleder



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Virksomhet

Selskapets formål er å investere i verdipapirer, aksjer og andre eierandeler i selskaper med eiendomsrelatert virksomhet. Virksomheten er begrenset til eierskap og har ingen egen operativ aktivitet. Virksomheten er lokalisert i Oslo.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan 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.



**Note 1 Konsernmellomværende**

<b>Spesifikasjon av kortsiktig konserngjeld</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Gjeld til selskap i samme konsern	3 284 345	10 110 000
Påløpte rentekostnader av gjeld til selskap i samme konsern	365 536	4 493 206
<b>Sum</b>	<b>3 649 881</b>	<b>14 603 206</b>

<b>Spesifikasjon av kortsiktige konsernfordringer</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Mottatt konsernbidrag	3 743 110	0
<b>Sum</b>	<b>3 743 110</b>	<b>0</b>



## Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	-810 536	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-810 536</b>	<b>0</b>

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 015 762	-321 600
Permanente forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	3 684 252	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 668 490	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-321 600</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-810 536	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	810 536	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Endring</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-2 668 490	-2 668 490
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	2 668 490	2 668 490
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## Note 3 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital per. 1.1.2025	30 000	3 430		-2 662 920	-2 629 490
Årsresultat			64 428	-269 655	-205 226
Konsernbidrag mottatt				2 932 575	2 932 575
<b>Egenkapital per 31.12.2025</b>	<b>30 000</b>	<b>3 430</b>	<b>64 428</b>	<b>0</b>	<b>97 858</b>



## Note 4 Fortsatt drift

I henhold til § 4-5 i regnskapsloven bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Mørselskapet garanterer for fortsatt drift og vil tilføre nødvendig kapital og likviditet ved behov.

## Note 5 AIF-forhold

	2025	2024
Samlet godtgjørelse til forvalterens ansatte	15 119 038	12 191 463
Samlet godtgjørelse til forvalterens ledende ansatte	8 229 067	7 604 380

Forvaltningshonorar til Ursus Real Estate Management AS i løpet av regnskapsåret er NOK 32 691 056. UREM Real Estate Fund II AS har ikke blitt belastet honorar fra Ursus Real Estate Management AS i 2025.

Det har vært vesentlige endringer i fondets 4-2 dokument i 2024, jf. AIF-loven § 4-2. Investorene i fondet er informert om endringene.

## Note 5 Lønn, honorarer, og annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret pr 31.12. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.