



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 24.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3		
Annen driftsinntekt	3	37 956 963	38 803 246
Sum inntekter		37 956 963	38 803 246
Kostnader			
Direkte kostnad		29 685	35 000
Lønnskostnad	4	17 764 971	17 344 437
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	301 907	319 207
Annen driftskostnad	4	5 002 087	4 470 798
Sum kostnader		23 098 651	22 169 442
Driftsresultat		14 858 312	16 633 804
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	674 692	
Annen renteinntekt		337 681	83 050
Annen finansinntekt		29 739	2 608
Sum finansinntekter		1 042 113	85 658
Annen rentekostnad	6	539 854	156 828
Annen finanskostnad		5 746	105 057
Sum finanskostnader		545 600	261 885
Netto finans		496 512	-176 228
Ordinært resultat før skattekostnad		15 354 824	16 457 576
Skattekostnad på resultat	7	4 826 165	4 176 374
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 528 659	12 281 202
Årsresultat		10 528 659	12 281 202
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 528 659	12 281 202
Totalresultat		10 528 659	12 281 202



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8		4 000 000
Udekket tap	8		
Avsatt til annen egenkapital	8	10 528 659	8 281 202
Sum overføringer og disponeringer		10 528 659	12 281 202



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	15 326	5 218
Sum immaterielle eiendeler		15 326	5 218
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	11 897	17 184
Maskiner og anlegg	5		
Skip og flytende installasjoner	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	191 778	488 398
Sum varige driftsmidler		203 675	505 583
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	32 400 649	32 400 709
Sum finansielle anleggsmidler		32 480 649	32 480 709
Sum anleggsmidler		32 699 651	32 991 510
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		21 022 750	
Andre kortsiktige fordringer	10	21 359 801	10 563 888
Sum fordringer		42 382 551	10 563 888
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	792 812	7 995 215
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		792 812	7 995 215
Sum omløpsmidler		43 175 363	18 559 103
SUM EIENDELER		75 875 013	51 550 613



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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	48 179 369	33 831 364
Udisponert resultat			
Udekket tap	8		
Sum opptjent egenkapital		48 179 369	33 831 364
Sum egenkapital	8	49 179 369	34 831 364
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	10		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		186 564	38 756
Betalbar skatt	7	4 836 273	4 185 589
Skyldig offentlige avgifter		1 310 214	1 295 019
Utbytte			4 000 000
Annen kortsiktig gjeld	6, 10	20 362 593	7 199 884
Sum kortsiktig gjeld		26 695 645	16 719 249
Sum gjeld		26 695 645	16 719 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 875 013	51 550 613



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 447420

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 24.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 924 317 175
URSUS REAL ESTATE MANAGEMENT AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3		
Annen driftsinntekt	3	37 956 963	38 803 246
Sum inntekter		37 956 963	38 803 246
Kostnader			
Direkte kostnad		29 685	35 000
Lønnskostnad	4	17 764 971	17 344 437
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	301 907	319 207
Annen driftskostnad	4	5 002 087	4 470 798
Sum kostnader		23 098 651	22 169 442
Driftsresultat		14 858 312	16 633 804
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	674 692	
Annen renteinntekt		337 681	83 050
Annen finansinntekt		29 739	2 608
Sum finansinntekter		1 042 113	85 658
Annen rentekostnad	6	539 854	156 828
Annen finanskostnad		5 746	105 057
Sum finanskostnader		545 600	261 885
Netto finans		496 512	-176 228
Ordinært resultat før skattekostnad		15 354 824	16 457 576
Skattekostnad på resultat	7	4 826 165	4 176 374
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 528 659	12 281 202
Årsresultat		10 528 659	12 281 202
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 528 659	12 281 202
Totalresultat		10 528 659	12 281 202
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8		4 000 000
Udekket tap	8		
Avsatt til annen egenkapital	8	10 528 659	8 281 202



Sum overføringer og
disponeringer

10 528 659

12 281 202



Organisasjonsnr: 924 317 175
URSUS REAL ESTATE MANAGEMENT AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	15 326	5 218
Sum immaterielle eiendeler		15 326	5 218
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	11 897	17 184
Maskiner og anlegg	5		
Skip og flytende installasjoner	5		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	191 778	488 398
Sum varige driftsmidler		203 675	505 583
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	32 400 649	32 400 709
Sum finansielle anleggsmidler		32 480 649	32 480 709
Sum anleggsmidler		32 699 651	32 991 510
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		21 022 750	
Andre kortsiktige fordringer	10	21 359 801	10 563 888
Sum fordringer		42 382 551	10 563 888
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	12	792 812	7 995 215
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		792 812	7 995 215
Sum omløpsmidler		43 175 363	18 559 103
SUM EIENDELER		75 875 013	51 550 613



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	48 179 369	33 831 364
-------------------	---	------------	------------

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

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

Sum opptjent egenkapital		48 179 369	33 831 364
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum egenkapital	8	49 179 369	34 831 364
------------------------	----------	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7		
--------------	---	--	--

Annen langsiktig gjeld			
------------------------	--	--	--

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

Sum langsiktig gjeld		0	0
-----------------------------	--	----------	----------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		186 564	38 756
-----------------	--	---------	--------

Betalbar skatt	7	4 836 273	4 185 589
----------------	---	-----------	-----------

Skyldig offentlige avgifter		1 310 214	1 295 019
-----------------------------	--	-----------	-----------

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

Annen kortsiktig gjeld	6, 10	20 362 593	7 199 884
------------------------	-------	------------	-----------

Sum kortsiktig gjeld		26 695 645	16 719 249
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum gjeld		26 695 645	16 719 249
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 875 013	51 550 613
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



Organisasjonsnr: 924 317 175
URSUS REAL ESTATE MANAGEMENT AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
5.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler 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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap

Ursus Real Estate Management AS

2024

Årsberetning
Resultat
Balanse
Kontantstrøm
Noter
Revisors beretning



Ursus Real Estate Management AS

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

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 2024 har selskapet sysselsatt 6 årsverk, fordelt på 4 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 2024 på MNOK 38,0 og årets resultat viser et overskudd på MNOK 10,5. 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 10,5
Overføring til Annen EK	MNOK 10,5

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på MNOK -7, mens driftsresultatet for selskapet utgjorde MNOK 14,9. Differansen skyldes i hovedsak kortsiktig mellomværende og periodens betalte skatter.

Selskapets likviditetsbeholdning var MNOK 0,8 per 31.12.2024.

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 undertagte 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 en kvinne og fem menn.

Styret består av fem menn.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen pågående forsknings- eller utviklingsprosjekter.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet er av en slik karakter at den ikke forurenser 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 31.12.2024.

Oslo, 24. mars 2025

Mads Syversen
Styreleder

Fredrik Hansen Steinum
Daglig leder/Styremedlem

Andreas Lowzow
Styremedlem

Torgeir Grimsbø Persen
Styremedlem

Joakim Noraas
Styremedlem



Resultatregnskap			
Ursus Real Estate Management AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	3	37 956 963	38 803 246
Sum driftsinntekter		37 956 963	38 803 246
Direkte kostnad		29 685	35 000
Lønnskostnad	4	17 764 971	17 344 437
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	301 907	319 207
Annen driftskostnad	4	5 002 087	4 470 798
Sum driftskostnader		23 098 651	22 169 442
Driftsresultat		14 858 312	16 633 804
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	674 692	0
Annen renteinntekt		337 681	83 050
Annen finansinntekt		29 739	2 608
Rentekostnad til tilknyttet selskap	6	495 809	156 085
Annen rentekostnad		44 045	744
Annen finanskostnad		5 746	105 057
Resultat av finansposter		496 512	-176 228
Resultat før skattekostnad		15 354 824	16 457 576
Skattekostnad på resultat	7	4 826 165	4 176 374
Resultat		10 528 659	12 281 202
Årsresultat		10 528 659	12 281 202
Overføringer			
Avsatt til utbytte	8	0	4 000 000
Avsatt til annen egenkapital	8	10 528 659	8 281 202
Sum overføringer		10 528 659	12 281 202



Balanse

Ursus Real Estate Management AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Utsatt skattefordel	7	15 326	5 218
Sum immaterielle eiendeler		15 326	5 218
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o. a. fast eiendom	5	11 897	17 184
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	191 778	488 398
Sum varige driftsmidler		203 675	505 583
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	80 000	80 000
Investeringer i aksjer og andeler	11	32 400 649	32 400 709
Sum finansielle anleggsmidler		32 480 649	32 480 709
Sum anleggsmidler		32 699 651	32 991 510
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		21 022 750	0
Andre kortsiktige fordringer	10	21 359 801	10 563 888
Sum fordringer		42 382 551	10 563 888
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	792 812	7 995 215
Sum omløpsmidler		43 175 363	18 559 103
Sum eiendeler		75 875 013	51 550 613



Balanse

Ursus Real Estate Management AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
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	48 179 369	33 831 364
Sum opptjent egenkapital		48 179 369	33 831 364
Sum egenkapital	8	49 179 369	34 831 364
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		186 564	38 756
Betalbar skatt	7	4 836 273	4 185 589
Skyldig offentlige avgifter		1 310 214	1 295 019
Utbytte		0	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld	6, 10	20 362 593	7 199 884
Sum kortsiktig gjeld		26 695 645	16 719 249
Sum gjeld		26 695 645	16 719 249
Sum egenkapital og gjeld		75 875 013	51 550 613

Oslo, 24.03.2025

Styret i Ursus Real Estate Management AS

Mads Henrik Syversen
styrelederFredrik Hansen Steinum
styremedlem/daglig lederAndreas Lowzow
styremedlemJoakim Noraas
styremedlemTorgeir Grimsbø Persen
styremedlem



Kontantstrømoppstilling

Ursus Real Estate Management AS

Per 31.12.	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	15 354 824	16 457 576
Periodens betalte skatt	-4 185 589	-2 307 984
Ordinære avskrivninger	301 907	319 207
Endring kundefordringer	-21 022 750	15 629
Endring leverandørgjeld	147 808	-4 295
Endring i andre tidsavgrensningposter	2 201 397	-4 091 950
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-7 202 403	10 388 183
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	0	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	-3 342 177
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	-3 342 177
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		
Utbetalinger ved utlån	0	0
Innbetalinger av egenkapital	0	0
Utbetalinger av utbytte	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-7 202 403	7 046 006
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	7 995 215	949 209
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	792 812	7 995 215



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. 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 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. 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.

Det er vurdert at unntaket i regnskapsloven § 3-8 (2) kommer til anvendelse og konsernregnskap er derfor ikke utarbeidet.

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 forsikringselskapet.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen 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

Kreditrisiko

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	586 811	0
1-3 måneder	21 815 562	4 228 013
3-12 måneder	20 772 990	22 467 631
1-5 år	32 699 650	0
Total	75 875 013	26 695 645

Note 3 Inntekter

Type inntekt	2024	2023
Forvaltningshonorar	37 956 963	38 803 246
Sum	37 956 963	38 803 246
Geografisk fordeling		
Norge	37 956 963	38 803 246
Sum	37 956 963	38 803 246



Note 4 Lønnskostnader/ytelser og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	13 221 278	13 749 920
Arbeidsgiveravgift	3 584 860	3 220 952
Pensjonskostnader	847 353	273 078
Andre ytelser	111 480	100 488
Sum	17 764 971	17 344 437

Selskapet har i 2024 sysselsatt 5,3 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/Andre ytelser	3 394 824	100 000
Pensjonskostnader	82 344	0
Annen godtgjørelse	14 268	0
Sum	3 491 436	100 000

Det er ikke innvilget lån eller stillet sikkerhet til styremedlemmer, aksjeeiere eller andre nærstående personer i 2024.

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

Revisor

Godtgjørelse til revisor for 2024 utgjør kr 100 000.

Godtgjørelse til revisor for andre tjenester for 2024 utgjør kr 33 938.

Beløpet er inklusiv merverdiavgift.

Note 5 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Lisenser	Påkostning leide lokaler	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	366 812	651 479	26 438	1 044 729
= Anskaffelseskost 31.12.24	366 812	651 479	26 438	1 044 729
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	294 442	532 071	14 541	841 054
= Bokført verdi 31.12.24	72 370	119 408	11 897	203 675
Årets ordinære avskrivninger	84 652	211 968	5 288	301 907
Avskrivningsplan	3-5 år	3 år	5 år	

Note 6 Transaksjoner og mellomværende med nærstående selskap

	2024	2023
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	674 692	0
Rentekostnad til tilknyttet selskap	495 809	156 085
Kortsiktige fordringer konsern*	14 603 206	0
Kortsiktig gjeld til tilknyttet selskap	10 717 088	0

*Kortsiktig fordring på UREM Real Estate Fund II AS. Se note 9 for ytterligere informasjon.



Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 836 273	4 185 589
Endring i utsatt skatt	-10 108	-9 215
Skattekostnad ordinært resultat	4 826 165	4 176 374
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	15 354 824	16 457 576
Permanente forskjeller	3 949 835	247 921
Endring i midlertidige forskjeller	40 433	36 858
Skattepliktig inntekt	19 345 093	16 742 355
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 836 273	4 185 589
Sum betalbar skatt i balansen	4 836 273	4 185 589

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-61 303	-20 870	40 433
Sum	-61 303	-20 870	40 433
Grunnlag for utsatt skattefordel	-61 303	-20 870	40 433
Utsatt skattefordel (25 %)	-15 326	-5 218	10 108



Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.2023	1 000 000	33 831 364	34 831 364
Årets resultat		10 528 659	10 528 659
Korrigering tidligere år		3 835 975	3 835 975
Valutadifferanse		-16 629	-16 629
Pr. 31.12.2024	1 000 000	48 179 369	49 179 369

Korrigering tidligere år knytter seg til manglende renteberegning av lån til UREM Real Estate Fund II AS i perioden 07.10.22 til 31.12.23, som er renteberegnet i 2024.

Resultat etter skatt i forhold til totalkapitalen utgjorde 31.12.2024: 13,9%

Kapitaldekning

	2024	2023
Aksjekapital	1 000 000	1 000 000
Overkurs	0	0
Annen bunden og fri egenkapital	48 179 369	33 831 364
Andre fradrag	-134 734	-336 595
Netto kjernekapital per 31.12	49 044 635	34 494 769
Tilleggskapital		
Ansvarlig lån	0	0
Sum ansvarlig kapital	49 044 635	34 494 769

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 tilfredsstillt. Kravet er tilfredsstillt.

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

	2024	2023
Beregning faste kostnader		
Inntektene til selskapet	38 453 475	38 627 018
Sum grunnlag	38 453 475	38 627 018
Positivt resultat før skatt	15 354 824	16 457 576
Variable vederlag, tilsynsavgift og bonus	1 885 816	2 606 352
Sum variable kostnader	17 240 640	19 063 928
Sum grunnlag faste kostnader	21 212 835	19 563 090
Krav til ansvarlig kapital	Årtlig	Årtlig
25% av faste kostnader	5 303 209	4 890 773

Krav til ansvarlig kapital	
Ansvarlig kapital per 31.12.2024	49 044 635
Maks av 1/4 av fjorårets faste kostnader og 125 000 EUR	-4 890 773
Krav til egenkapital for mulig erstatningsansvar	-551 350
Overdekning(+)/ Underdekning(-)	43 602 512

* 1/4 av fjorårets faste kostnader overstiger 125 000 EUR
Kurs EUR/NOK per 31.12.2024 er hentet fra Norges Bank: 11,7950



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 %	5 344	190	40 000
UREM Real Estate Fund II AS	24.08.2021	Oslo	100 %	100 %	-2 629 490	-321 600	40 000
Totalt							80 000

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

Det er foretatt en vurdering som konkluderer med at unntaket i regnskapsloven § 3-8 (2) kommer til anvendelse og konsernregnskap er derfor ikke utarbeidet. UREM Real Estate Fund II AS har hatt, og har begrenset aktivitet. Resultatet består i hovedsak av renteinntekter fra UREM Real Estate Fund I AS og rentekostnader fra lån mottatt fra Ursus Real Estate Management AS. Det var mellomværende mellom selskapet og UREM Real Estate Fund II AS per 31.12.24, ref. note 6.

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	2024	2023
Andre kortsiktige fordringer	20 773 694	10 019 696
Forskuddsbetalte kostnader	586 107	544 192
Sum	21 359 801	10 563 888

Spesifikasjon av langsiktig gjeld	2024	2023
Sum	0	0

Spesifikasjon av kortsiktig gjeld	2024	2023
Feriepenger	946 465	1 071 070
Annen kortsiktig gjeld	19 416 128	6 128 814
Sum	20 362 593	7 199 884

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 %	32 400 649

Virkelig verdi

	Virkelig verdi
NAV 31.12.2024	33 232 754
Opsjonsverdi	5 031 019
Sum virkelig verdi	38 263 773

Investeringen er balanseført til kostpris, beregnet virkelig verdi 31.12.24 overstiger bokført verdi.

Netto eiendomsverdi er basert på konstantstrømsanalyse av hvert underliggende prosjekt. Dagens verdi er nåverdien av fremtidige kontantstrømmer neddiskontert med en diskonteringsfaktor basert på vektet kapitalkostnad. Brutto eiendomsverdi justeres for balanseposter og fradrag for latent skatt, basert på markedsmessige vilkår. Opsjonsverdien for selskapets sponsoraksjer i UREM Real Estate Fund I AS settes ved hjelp av en opsjonsprisingmodell basert på historisk volatilitet for sammenlignbare investeringer, yield-kurven i fondets markeder, og fondets preferanseavkastning.

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. 517 878. Selskapet hadde ikke gjeld til klienter pr. 31.12.2024.

Note 13 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ursus Real Estate Management AS pr. 31.12.2024 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 2024, 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 2024, 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	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Pennco Dokumentnøkkel: 64FEQ-DZABO-ULPJ3-EWJQG-4UCTY-0VARI



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.

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, 27. mars 2025

KPMG AS

Anders Sjöström
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 64FEQ-DZABO-UJLP3-EWJQG-4UCTY-0VARI



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."

Sjöström, Nils Anders

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1408857

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-27 18:12:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 64FEQ-DZABO-ULPJ3-EWJQG-4UCTY-0VART

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.