

**URSUSREM Atlas II AB**  
**Org nr 559235-9953**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i URSUSREM Atlas II AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-05-26.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-05-26

  
Fredrik Kumlin

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

URSUSREM Atlas II AB med organisationsnummer 559235-9953 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till bolaget är c/o Newsec Property Asset Management Sweden, Box 11405, 404 29 Göteborg.

Bolaget bildades den 9 Januari 2020 och ändrade i samband med det firma till URSUSREM Atlas II AB. Bolaget äger och förvaltar fast och lös egendom och bedriver därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett helägt dotterbolag till URSUSREM Atlas I AB med org nr 559235-9946, med säte i Stockholm och äger i sin tur 100% av fastighetsbolaget Fastighets AB Terminalvägen 24, org nr 556944-7096. Bolaget har under 2024 förvärvat ett tomt lagerbolag, Surban AB org.nr 559486-5528.

URSUSREM Atlas II AB förvärvades under 2020 som ett tomt lagerbolag av URSUSREM Atlas I AB och fick genom en kontant och kvittningsemission ett ovillkorat aktieägartillskott från URSUSREM Atlas I AB. Med det ovillkorade aktieägartillskottet så förvärvade bolaget aktierna i Fastighets AB Terminalvägen 24. Bolaget har inga anställda. Löner, styrelsearvode och andra ersättningar har ej utgått. Bolaget momsregistrerades under 2020.

Bolagets resultat 2024 uppgår till -8 075 219 (-4 664 975) kr.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Allmänt

Även 2024 har påverkats av en orolig omvärld. Höjda räntor verkar ha lyckats dämpa inflationen till långsiktigt hållbara nivåer, men även med de senaste räntesänkningarna så verkar inte lågkonjunkturen släppt taget och någon tydlig återhämtning har ännu ej visat sig. Kontorsmarknaden i Stockholm har präglats av hyresgäster som minskar ytor vilket har lett till ökande vakanser och längre uthyrningstider. Vid det amerikanska valet i november stod det klart att även världspolitiken skulle medföra ökade risker och oförutsägbarheter.

#### Fastigheten och hyresgästen

Under 2022 skrevs ett nytt kontrakt med PostNord, en förlängning av deras hyreskontakt till och med maj 2029. Delar av ytan i fastigheten lämnades tillbaka och PostNords yta uppgår nu till 63,7% av fastighetens kontorsarealer med tillhörande gemensamma arealer och funktioner. Därmed skapades möjligheten att hyra ut till fler hyresgäster. Koncernen fullföljde den ombyggnationsplan som beslutades i samband med det nya hyresavtalet med PostNord.

Under 2024 skedde en hyresgäst Anpassning av kontorsplan 7 och 8 åt Nobina Europe. Hyresgästen flyttade in i november, och avtalet löper i tio år från inflyttning. Nobinas yta uppgår till 21,8 % av kontorsarealerna med tillhörande gemensamma arealer och funktioner. Nu kvarstår endast kontorsplan 9 vakant och uthyrningsarbetet fortsätter, dock i en fortsatt utmanande marknad. Fastighetens utmärkande egenskaper vad gäller kraft, data och säkerhet fortsätter attrahera intressenter.

Ett löpande program för uppgraderingar av de externa mötesrummen har igångsatts och väntas avklaras under 2025. I övrigt har förbättringsåtgärder och löpande underhåll samt förvaltning fortsatt enligt plan.

Under året så stiftades ett nytt bolag Surban AB, org. nr 559486-5528, i koncernen, som en framtida ägare av en del av tomten där eventuella byggrätter kan skapas. Avtal om den fortsatta planprocessen har skrivits med en utvecklare som nu kommer att driva processen med Solna Stad, som kan resultera i en framtida försäljning av en del av tomten.

#### Skuldfinansiering

Under slutet av 2020 upptogs i dotterbolaget ett onoterat obligationslån om 800 000 tkr som löpte till den 26 april 2024. Lånet belöpte med en ränta under löptiden om 3,00%. Under början av 2022 utökades denna finansiering med 300 000 tkr på samma villkor som befintligt lån. Obligationslånet på fastigheten om 1 100 000 tkr har förlängts och löper ut juni 2025.

Skuldfinansieringen beskrivs vidare i väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

#### Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med eget kapital om 656 mkr (665 mkr).

#### Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Bolagets verksamhet kommer bedrivas med oförändrad inriktning det kommande året.

#### Fastighetsvärdering

Koncernen redovisar fastigheten till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheten till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven.

Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker. Dessa beskrivs närmare i not 4.

**Flerårsöversikt**

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	tkr	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	tkr	-8 990	-4 629	148 421	-132
Soliditet	%	77,2	79,9	80,5	98,9

\* För definition av nyckeltal se not 2.

**Resultatdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	664 513 582
Årets resultat	-8 075 219
<b>Totalt</b>	<u>656 438 363</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

i ny räkning överförs	656 438 363
<b>Totalt</b>	<u>656 438 363</u>

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Övriga rörelseintäkter	5	5 208	5 313
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		5 208	5 313
<b>Rörelsekostnader</b>			
Administrationskostnader	6	-9 649	-5 062
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-9 649	-5 062
<b>Rörelseresultat</b>		-4 441	251
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	358	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4 907	-4 880
<b>Summa finansiella poster</b>		-4 549	-4 880
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-8 990	-4 629
<b>Resultat före skatt</b>		-8 990	-4 629
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	9	915	-36
<b>Årets resultat</b>		-8 075	-4 665

Rapport över totalresultat har inte upprättats, då det saknas transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat. Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

2025052810727

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	827 808	827 783
Uppskjutna skattefordringar	9	915	-
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>828 723</u>	<u>827 783</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>828 723</u>	<u>827 783</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 189	-
Fordringar hos koncernföretag	11	17 328	1 500
Aktuella skattefordringar		30	-
Övriga fordringar	12	5	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 215	1 265
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>21 767</u>	<u>2 779</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		401	1 087
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>401</u>	<u>1 087</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>22 168</u>	<u>3 866</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>850 891</u>	<u>831 649</u>

2025052810728

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	13	25	25
<i>Summa bundet eget kapital</i>		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		664 514	669 179
Årets resultat		-8 075	-4 665
<i>Summa fritt eget kapital</i>		656 439	664 514
<b>Summa eget kapital</b>		656 464	664 539
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	11	157 855	157 855
<b>Summa långfristiga skulder</b>		157 855	157 855
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 224	-
Skulder till koncernföretag	11	13 599	7 242
Skatteskulder		-	21
Övriga skulder		20 474	664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 275	1 328
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		36 572	9 255
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		850 891	831 649

**Förändringar i eget kapital**

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
<b>Belopp vid årets ingång 2023-01-01</b>	<b>25</b>	<b>520 795</b>	<b>148 384</b>	<b>669 204</b>
Överfört i ny räkning		148 384	-148 384	-
Årets resultat	—	—	<u>-4 665</u>	<u>-4 665</u>
<b>Belopp vid årets utgång 2023-12-31</b>	<b>25</b>	<b>669 179</b>	<b>-4 665</b>	<b>664 539</b>
<b>Belopp vid årets ingång 2024-01-01</b>	<b>25</b>	<b>669 179</b>	<b>-4 665</b>	<b>664 539</b>
Överfört i ny räkning		-4 665	4 665	-
Årets resultat	—	—	<u>-8 075</u>	<u>-8 075</u>
<b>Belopp vid årets utgång 2024-12-31</b>	<b>25</b>	<b>664 514</b>	<b>-8 075</b>	<b>656 464</b>

Aktiekapitalet var 2024-12-31 fördelat på 25 000 aktier, kvotvärde 1 kr.  
Ackumulerat aktieägartillskott uppgår till 821 333 tkr, vilket är ovillkorat.

2025052810730

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-4 441	251
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</b>		
Erhållen ränta	358	2
Betald inkomstskatt	-51	-56
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital</b>	-4 134	197
Ökning/minskning kundfordringar	-3 189	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-15 769	-1 488
Ökning/minskning leverantörsskulder	1 224	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	19 757	332
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-2 111	-959
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag	-25	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-25	0
Förändring skulder till koncernföretag	1 450	-
<b>Årets kassaflöde</b>	-686	-959
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 087	2 046
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>401</u>	<u>1 087</u>

## Noter

### Not 1 Allmän information om bolaget

#### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till URSUSREM Atlas I AB, org.nr. 559235-9946, med säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar andelarna i dotterbolagen Fastighets AB Terminalvägen 24 och Surban AB.

Bolaget upprättar inte koncernredovisning med hänvisning till undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 §. Närmast överordnade moderbolag som upprättar koncernredovisning i vilket företaget ingår i är URSUSREM Atlas I, org.nr. 559235-9946, med säte i Stockholm.

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Grunder för årsredovisningens upprättande

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att bolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Bolagets redovisningsprinciper beskrivs nedan.

#### Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkningen om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter samt gränsdragning mellan investeringar och underhåll.

#### Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

##### **Segmentsrapportering**

Bolaget bedriver endast ett segment, vilket är att äga och förvalta fast och lös egendom. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

##### **Valuta**

Bolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

##### **Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Bolagets intäkter består i huvudsak av intäkter från förvaltningstjänster. Förvaltningstjänsterna intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över räkenskapsåret.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

### **Administrationskostnader**

Administrationskostnader utgörs av inköpta förvaltningstjänster samt konsultarvoden.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter utgörs av ränteintäkter, utdelningar och värdeförändringar på finansiella tillgångar.

Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader, avskrivningar på finansiella tillgångar samt värdeförändringar på finansiella skulder.

### **Ersättningar till anställda**

Bolaget har inga anställda. För räkenskapsåret 2024 finns det inga kostnadsförda styrelsearvoden enligt beslut från den senaste årsstämman.

### **Utdelningar**

Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att bolagsstämman fattat beslut om utdelning.

### **Inkomstskatt**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångar och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

### **Uppskjutna skattefordringar**

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

### **Finansiella instrument - redovisning och värdering**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när Atlas II AB blir part i ett avtal. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång, eller del av en finansiell tillgång, tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiserats, förfaller eller bolaget tappar kontrollen över dem. En finansiell skuld, eller del av en finansiell skuld, tas bort från balansräkningen när förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

#### **Upplupet anskaffningsvärde**

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

#### **Kvittning av finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### **Nedskrivning**

Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid.

#### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. Likvida medel värderas till upplupet anskaffningsvärde och omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

#### **Kundfordringar**

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

#### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

### **Upplåning**

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt bolagets redovisningsprincip för låneutgifter.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när bolaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

### **Redovisning av kassaflöde**

Kassaflödesanalysen visar bolagets förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### **Påverkan av nya eller omarbetade redovisningsstandarder**

International Accounting Standards Board (IASB) har inte infört några ändringar i standarder för räkenskapsår som påbörjas efter den 1 januari 2024 som påverkar bolagets finansiella rapporter.

Ej heller har Rådet för finansiell rapportering beslutat om eller föreslagit några väsentliga ändringar som ännu inte har trätt i kraft.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Driftnetto

Hysesintäkter minskat med drift- och underhållskostnader samt fastighetskatt.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

### **Not 3 Uppskattningar och bedömningar**

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Koncernen har under året tillämpat 3-4 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

### **Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument**

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

#### **Marknadsrisk**

##### *Ränterisk*

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor.

##### *Valutarisk*

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är bolaget ej exponerat för valutarisk.

#### **Likviditets- och finansieringsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

#### **Kredit och motpartsrisk**

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Bolaget fakturerar dotterbolaget för förvaltningstjänster och därmed är bolaget beroende av dotterbolagets ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av intäkter från dotterbolaget. Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

### **Värdering av finansiella instrument**

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till anskaffningsvärden enligt Årsredovisningslagen (ÅRL). Derivatinstrument värderas dock till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Samtliga lån redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket innebär att värdet justeras genom att eventuella rabatter eller premier i samband med att lånet tas upp eller löses samt kostnader i samband med upplåning periodisera över lånets löptid. Periodiseringen beräknas på basis av lånets effektiva ränta. Vinst och förlust som uppkommer när lånet löses redovisas i resultaträkningen. Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde. Lånens verkliga värde överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde.

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till någon väsentlig effekt.

### **Hantering av kapitalrisk**

Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan bolaget förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 5 Övriga rörelseintäkter**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Management fee	5 208	5 313
<b>Summa</b>	<b>5 208</b>	<b>5 313</b>

**Not 6 Administrationskostnader**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Bankkostnader	-2	-2
Övriga kostnader, avdragsgilla	-12	-
Konsultarvode juridik	-4 675	-
Management fee	-4 960	-5 060
<b>Summa</b>	<b>-9 649</b>	<b>-5 062</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter	3	-
Ränteintäkter koncernbolag	355	-
<b>Summa</b>	<b>358</b>	<b>0</b>

2025052810737

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Räntekostnader till koncernföretag	-4 907	-4 879
<b>Summa</b>	<u>-4 907</u>	<u>-4 879</u>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Aktuell skatt	-	-36
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	915	-
Skatt på årets resultat	<u>915</u>	<u>-36</u>

Inkomsskatt beräknas med 20,6% (20,6%) på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

Redovisat resultat före skatt	-8 990	-4 665
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	1 852	954
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	1	-
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	<u>-938</u>	<u>-990</u>
Redovisad skattekostnad	<u>915</u>	<u>-36</u>

**Not 10 Andelar i koncernföretag**

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	827 783	827 783
Förvärvskostnader	25	-
	<u>827 808</u>	<u>827 783</u>
Utgående anskaffningsvärden	827 808	827 783
	<u>827 808</u>	<u>827 783</u>
<b>Summa</b>	<b><u>827 808</u></b>	<b><u>827 783</u></b>

**Dotterföretag**

Fastighets AB Terminalvägen 24, org.nr. 556944-7096 med säte i Stockholm. Ägs till 100%.  
Dotterföretaget har ett eget kapital per 2024-12-31 om 14 587 (34 658) inkluderat årets resultat som uppgår till -20 071 (-21 621).

Surban AB, org nr. 559486-5528 med säte i Stockholm. Ägs till 100%.  
Dotterföretaget har ett eget kapital per 2024-2-31 om 24 750 sek inkluderat årets resultat som uppgår till - 250 sek.

**Not 11 Transaktioner med närstående**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Uppgifter om moderföretaget</b>		
<i>Moderföretag i den koncern där Atlas II AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är URSUSREM Atlas I AB, org.nr. 559235-9946 med säte i Stockholm.</i>		
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
<i>Inköp från koncernföretag</i>		
Försäljning till Fastighets AB Terminalvägen 24	5 207 606	5 313 000
	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
<b>Långfristig skulder koncernföretag</b>		
Fastighets AB Terminalvägen 24	-157 855	-157 855
<b>Summa</b>	<u>-157 855</u>	<u>-157 855</u>
<b>Kortfristig fordran hos koncernföretag</b>		
Lån till:		
URSUSREM Atlas I AB	4 974	-
Fastighets AB Terminalvägen 24	12 355	-
<b>Summa</b>	<u>17 329</u>	<u>-</u>
<b>Kortfristig skulder koncernföretag</b>		
Fastighets AB Terminalvägen 24	-13 599	-7 242
<b>Summa</b>	<u>-13 599</u>	<u>-7 242</u>

2025052810740

2025052810741

**Not 12 Övriga fordringar**

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Skattefordringar	5	14
<b>Summa</b>	<u>5</u>	<u>14</u>

**Not 13 Antal aktier**

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
<b>Antal aktier</b>		
Vid årets början	25	25
<b>Vid årets slut</b>	25	25
Kvotvärdet är 1 kr per aktie		

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal.

**Not 14 Ställda säkerheter**

Det finns inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser i bolaget.

**Not 15 Uppgift om moderbolag**

Moderbolaget i den koncern där URSUSREM Atlas II AB är dotterbolag och som upprättar koncernredovisning är URSUSREM Atlas I AB, org nr 559235-9946 med säte i Stockholm.

**Not 16      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Den 30e april 2025, efter ytterligare förlängningar, återbetalades obligationslånet i dotterbolaget om 1 100 000 tkr i sina helheter inklusive upplupna räntor. Samtliga panter släpptes.

Återbetalningen skedde genom upptagandet av ett nytt säkerställt obligationslån om 600 000 tkr samt aktieägarlån från koncernens utländska ägare. Det nya 3 åriga obligationslånet löper med en ränta om 5.23% och utgör koncernens enda skuld till extern part. Lånet är amorteringsfritt med en så kallad "bullet" amortering 2028-05-02. Den resterande del som finansieras med nya aktieägarlån uppgår till 554 240 822 SEK. Aktieägarlånen löper till och med 2028-12-31. I och med den nya lånebildningen anses bolagets finansiering säkerställd för de kommande åren.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Fredrik Kumlin  
Ledamot

Stefan Colldahl  
Ledamot

Fredrik Steinum  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

2025052810742

Fenneo dokumentnyckel: 27Z4K-JOYWN-66XB2-DT46L-KOX91-9W0LP

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**STEFAN COLLEDAHL (SSN-validerad)**

Ledamot

Serienummer: 481e9e35e66705[...]ff022d7b428b9

IP: 90.229.xxx.xxx

2025-05-23 13:25:20 UTC

**Steinum, Fredrik Hansen (SSN-validerad)**

Ordförande

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1712224

IP: 195.204.xxx.xxx

2025-05-23 13:25:57 UTC

**David Fredrik Axel Kumlin (SSN-validerad)**

Ledamot

Serienummer: c0c0096e26bf4e[...]88ce70e0e0c81

IP: 195.204.xxx.xxx

2025-05-23 17:33:06 UTC

**Anders Olof Linusson (SSN-validerad)**

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-26 06:40:24 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i URSUSREM Atlas II AB, org.nr 559235-9953

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för URSUSREM Atlas II AB för 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av URSUSREM Atlas II ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till URSUSREM Atlas II AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av URSUSREM Atlas II AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till URSUSREM Atlas II AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

2025052810746

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Anders Olof Linusson (SSN-validerad)**

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-26 06:40:24 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: 5F9G7-5BBHQ-3A1WS-FNPNW-4MHTF-AXWSG

# ÅRSREDOVISNING

och

## KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

URSUSREM Atlas I AB  
559235-9946

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderföretagets balansräkning	10
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderföretagets rapport över kassaflöden	12
Noter	13
Underskrifter	33

---

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR URSUSREM Atlas I AB

---

Styrelsen för URSUSREM Atlas I AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

URSUSREM Atlas I AB med organisationsnummer 559235-9946 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till bolaget är c/o Newsec Asset Management, Box 11405, 404 29 Göteborg. Bolaget bildades den 9 Januari 2020. Bolaget äger och förvaltar fast och lös egendom och bedriver därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har inga anställda. Löner, styrelsearvode och andra ersättningar har ej utgått.

Moderbolagets syfte är att äga aktier i de fastighetsägande dotterbolagen.

#### Ägarförhållanden

Moderbolagets syfte är att äga aktier i de fastighetsägande dotterbolagen. URSUSREM Atlas I ägs till 97,6% av det norska bolaget URSUSREM Atlas AS, org nr 923 640 800, med säte i Oslo samt till 2,4% av det norska bolaget MP Invest 40 AS, org nr 820 160 142 med säte i Oslo.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Allmänt

Även 2024 har påverkats av en orolig omvärld. Höjda räntor verkar ha lyckats dämpa inflationen till långsiktigt hållbara nivåer, men även med de senaste räntesänkningarna så verkar inte lågkonjunkturen släppt taget och någon tydlig återhämtning har ännu ej visat sig. Kontorsmarknaden i Stockholm har präglats av hyresgäster som minskar ytor vilket lett till ökande vakanser och längre uthyrningstider. Vid det amerikanska valet i november stod det klart att även världspolitiken skulle medföra ökade risker och oförutsägheter.

##### Fastigheten och hyresgästen

Under 2022 skrevs ett nytt kontrakt med PostNord, en förlängning av deras hyreskontakt till och med maj 2029. Delar av ytan i fastigheten lämnades tillbaka och PostNords yta uppgår nu till 63,7% av fastighetens kontorsarealer med tillhörande gemensamma arealer och funktioner. Därmed skapades möjligheten att hyra ut till fler hyresgäster. Koncernen fullföljde den ombyggnadsplan som beslutades i samband med det nya hyresavtalet med Postnord.

Under 2024 skedde en hyresgästanpassning av kontorsplan 7 och 8 åt Nobina Europe. Hyresgästen flyttade in i november, och avtalet löper i tio år från inflytt. Nobinas yta kommer uppgå till 21,8 % av kontorsarealerna med tillhörande gemensamma arealer och funktioner. Nu kvarstår endast kontorsplan 9 vakant, och uthyrningsarbetet fortsätter, dock i en fortsatt utmanande marknad. Fastighetens utmärkande egenskaper vad gäller kraft, data och säkerhet fortsätter attrahera intressenter.

Ett löpande program för uppgraderingar av de externa mötesrummen har igångsatts och väntas avklaras under 2025. I övrigt har förbättringsåtgärder och löpande underhåll och förvaltning fortsatt enligt plan.

Under året så stiftades ett bolag till i koncernen, som en framtida ägare av en del av tomten där eventuella byggrätter kan skapas. Avtal om den fortsatta planprocessen har skrivits med en utvecklare som nu kommer att driva processen med Solna Stad, som kan resultera i en framtida försäljning av en del av tomten.

---

---

### Skuldfinansiering

Under slutet av 2020 upptogs ett onoterat obligationslån om 800 000 tkr som löper till den 26 april 2024. Lånet belöper med en ränta under löptiden om 3,00%. Under början av 2022 utökades denna finansiering med 300 000 tkr på samma villkor som befintligt lån. Obligationslånet på fastigheten om 1 100 000 tkr har förlängts och löper ut juni 2025.

Koncernen innehar även ett icke-säkerställt lån om 175 000 tkr. Lånet hade ursprungligen ett förfall den 31 januari 2021 men i början av 2021 förlängdes lånets löptid till 31 januari 2024. Lånet belöper med en ränta motsvarande STIBOR 3m plus marginal om 7,00%. Det noteras att STIBOR har ökat kraftigt under räkenskapsåret. Lånet om 175 000 tkr till Norion Bank har förlängts och löpte på balansdagen ut under första kvartalet 2025.

Skuldfinansieringen beskrivs vidare i, väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

---

### Eget kapitalfinansiering

I anslutning till förvärvet av det indirekt ägda dotterföretaget Fastighets AB Terminalvägen 24 under 2020 genomfördes två nyemissioner. Den 3 april 2020 beslutades att genomföra en kontantemission om 306 808 tkr och en kvittningsemision om 317 000 tkr. Emissionerna registrerades hos Bolagsverket den 18 juni 2020.

I november 2022 beslutades på extra bolagsstämma en utdelning till bolagets aktieägare om 300 000 tkr.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

#### Fastighetsvärdering

Koncernen redovisar fastigheten till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdoförändringar på fastigheten till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven.

#### Hyresgäster

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av stora politiska förändringar. Potentiella risker detta kan medföra för bolaget är risk för betydande intäktsbortfall och värdenedgång på fastigheten. I dagsläget bedömer bolagets ledning risken för betydande intäktsbortfall och tillhörande värdenedgång som låg på grund av hyresgästernas samhällskritiska verksamheter och starka ägareförhållanden.

Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Den 30e april 2025, efter ytterligare förlängningar av de icke-säkerställda lånet med Norion Bank, så återbetalades både det lånet, samt obligationslånet om 1 100 000 tkr i sina helheter inklusive upplupna räntor. Samtliga panter släpptes.

Återbetalningarna skedde genom upptagandet av ett nytt säkerställt obligationslån om 600 000 tkr samt aktieägarlån från koncernens utländska ägare. Det nya 3 åriga obligationslånet löper med en ränta om 5.23% och utgör koncernens enda skuld till extern part. Lånet är amorteringsfritt med en så kallad 'bullet' amortering av lånebeloppet 2028-05-02. Aktieägarlånen löper till och med 2028-12-31. Den resterande del som finansieras med nya aktieägarlån uppgår till 730 725 524 SEK. I och med den nya lånebildningen anses bolagets finansiering säkerställd de kommande åren.

Uppllysning om händelser efter räkenskapsårets utgång återfinns även i not 27.

Flerårsöversikt (Tkr)	Koncernen			Moderbolaget		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Fastighetsintäkter	87 982	81 188	118 866	-	-	-
Driftnetto	53 973	46 618	90 815	-	-	-
Förvaltningsresultat/rörelseresultat	-47 342	-20 164	32 194	-2	-2	-2
Årets resultat	-41 461	-85 218	-93 520	-20 415	-22 881	282 585
Marknadsvärde fastigheter	1 835 000	1 767 000	1 840 000	-	-	-
Balansomslutning	1 870 089	1 811 949	1 911 861	821 441	821 442	821 444
Genomsnittligt utestående aktier	510 940	510 940	510 940	510 940	510 940	510 940
Resultat per aktie, kr <sup>(1)</sup>	-81,15	-166,79	-183,04	Neg	Neg	553
Soliditet, % <sup>(2)</sup>	20,9	23,9	27,1	65,5	68,0	70,8
Räntetäckningsgrad, % <sup>(3)</sup>	47,2	65,3	163,2	Neg	Neg	Neg
Avkastning på eget kapital, kr <sup>(4)</sup>	Neg	Neg	Neg	Neg	Neg	0
Belåningsgrad, % <sup>(5)</sup>	72,2	72,2	54,3	-	-	-

<sup>(1)</sup> Årets resultat / genomsnittligt utestående aktier

<sup>(2)</sup> Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

<sup>(3)</sup> (Driftnetto - Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader

<sup>(4)</sup> Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital

<sup>(5)</sup> Räntebärande skulder / marknadsvärde fastigheter

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet kommer bedrivas med oförändrad inriktning det kommande året.

#### Fastighetsvärdering

Koncernen redovisar fastigheten till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheten till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven.

#### Hysesgäst

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av Rysslands invasion i Ukraina samt en ökande inflation i landet. Potentiella risker detta kan medföra för bolaget är risk för betydande intäktsbortfall och värdenedgång på fastigheten. Fastigheten är bland annat uthyrd till Postnord som ägs av svenska och danska staten och har en återstående avtalstid på 4,4 år. I dagsläget bedömer bolagets ledning risken för betydande intäktsbortfall och tillhörande värdenedgång som låg.

Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker. Dessa beskrivs närmare i not 4.

#### Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	623 322 203
Balanserat resultat	-65 051 265
Årets resultat	-20 415 090
	<b>537 855 848</b>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	537 855 848
	<b>537 855 848</b>

Beträffande koncernen och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	5	81 333	74 157
Serviceintäkter	5	6 649	7 031
Drift- och underhållskostnader	6	-27 589	-28 170
Fastighetsskatt	6	-6 420	-6 400
<b>Driftnetto</b>		<b>53 973</b>	<b>46 618</b>
Administrationskostnader	7, 8	-12 158	-9 102
Finansiella intäkter		478	355
Finansiella kostnader	10	-89 635	-58 035
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-47 342</b>	<b>-20 164</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	16 431	-72 044
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-30 911</b>	<b>-92 208</b>
Aktuell skatt	12	0	-36
Uppskjuten skatt	12	-10 550	7 025
<b>Årets resultat</b>		<b>-41 461</b>	<b>-85 218</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		-41 461	-85 218
<b>Resultat per aktie, kronor</b>	13		
Före och efter utspädning		-81,15	-166,79

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		-41 461	-85 218
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-41 461</b>	<b>-85 218</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		-41 461	-85 218

**KONCERNENS RAPPORT  
ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

	Not	2024-12-31	2023-12-31
(Tkr)			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	15	1 835 000	1 767 000
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjutna skattefordringar	21	2 117	8 143
Andra långfristiga fordringar		3 500	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 840 617</b>	<b>1 775 143</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar		2 480	2 046
Fordringar på moderföretag		9 105	8 768
Övriga kortfristiga fordringar	16	1 132	9 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	5 677	4 101
Likvida medel	18	11 079	12 640
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>29 472</b>	<b>36 806</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 870 089</b>	<b>1 811 949</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	19	511	511
Övrigt tillskjutet kapital		623 322	623 322
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-232 944	-191 483
<b>Summa eget kapital</b>		<b>390 889</b>	<b>432 350</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		76 037	25 000
Uppskjutna skatteskulder	21	52 208	47 683
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>128 245</b>	<b>72 683</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	20	1 275 000	1 273 744
Leverantörsskulder		8 049	6 598
Aktuella skatteskulder		112	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag		22 923	4 923
Övriga kortfristiga skulder		22 992	2 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	21 879	18 822
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 350 955</b>	<b>1 306 916</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 479 200</b>	<b>1 379 599</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 870 089</b>	<b>1 811 949</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>511</b>	<b>623 322</b>	<b>-106 265</b>	<b>517 568</b>
Utdelning	-	-	-	0
Årets resultat	-	-	-85 218	-85 218
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>511</b>	<b>623 322</b>	<b>-191 483</b>	<b>432 350</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>511</b>	<b>623 322</b>	<b>-191 483</b>	<b>432 350</b>
Utdelning	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-41 461	-41 461
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>511</b>	<b>623 322</b>	<b>-232 944</b>	<b>390 889</b>

Koncernen innehar inga innehavare utan bestämmande inflytande. Koncernens eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare, dvs. inga minoriteter/innehavare utan bestämmande inflytande.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-30 911	-92 208
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Orealiserade värdeförändringar		-16 431	72 044
Finansiella poster		44 699	4 252
Betald skatt		112	-1 519
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-2 531</b>	<b>-</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		5 774	-4 796
Förändring av leverantörsskulder		1 451	-12 775
Förändring av övriga kortfristiga skulder		41 220	-5 636
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>45 914</b>	<b>-40 638</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-51 569	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-3 500	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-55 069</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning		-	-
Nyupplåning		-	-25 000
Förändring långfristiga skulder till koncernföretag		7 804	25 000
Uppläggningskostnader externlån		-210	787
Pantbrev		-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>7 594</b>	<b>787</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 561</b>	<b>-39 851</b>
Likvida medel vid årets början		12 640	52 490
Likvida medel vid årets slut	24	11 079	12 640

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	14	-	-
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrationskostnader	7,8	-2	-2
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2</b>	<b>-2</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-20 414	-22 879
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-20 416</b>	<b>-22 881</b>
Bokslutsdispositioner	11	-	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-20 416</b>	<b>-22 881</b>
Skatt på årets resultat	12	1	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-20 415</b>	<b>-22 881</b>

Rapport över totalresultat har inte upprättats då moderföretaget saknar transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat.

**MODERFÖRETAGETS  
BALANSRÄKNING**

(Tkr)

Not 2024-12-31 2023-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Finansiella tillgångar**

Andelar i dotterföretag

23 821 358 821 358

Uppskjuten skattefordran

1 -

**Summa anläggningstillgångar**

**821 359 821 358**

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Kassa och bank

18 82 84

**Summa omsättningstillgångar**

**82 84**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**821 441 821 442**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

19

Bundet eget kapital

Aktiekapital

511 511

**Summa bundet eget kapital**

**511 511**

Fritt eget kapital

Överkursfond

623 322 623 322

Balanserad vinst eller förlust

-65 051 -42 170

Årets resultat

-20 415 -22 881

**Summa fritt eget kapital**

**537 856 558 271**

**Summa eget kapital**

**538 367 558 782**

**Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

68 171 60 368

**Summa långfristiga skulder**

**68 171 60 368**

**Kortfristiga skulder**

Räntebärande skulder

20 175 000 174 972

Skulder till koncernföretag

39 903 27 320

**Summa kortfristiga skulder**

**214 903 202 292**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**821 441 821 442**

## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<b>Summa eget kapital</b>
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>511</b>	<b>623 322</b>	<b>-324 755</b>	<b>282 585</b>	<b>581 663</b>
Balansering av föregående års resultat	-	-	282 585	- 282 585	-
Utdelning	-	-	-	-	0
Årets resultat	-	-	-	-22 881	-22 881
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>511</b>	<b>623 322</b>	<b>-42 170</b>	<b>-22 881</b>	<b>558 782</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>511</b>	<b>623 322</b>	<b>-42 170</b>	<b>-22 881</b>	<b>558 782</b>
Balansering av föregående års resultat	-	-	-22 881	22 881	-
Utdelning	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-20 415	-20 415
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>511</b>	<b>623 322</b>	<b>-65 051</b>	<b>-20 415</b>	<b>538 367</b>

**MODERFÖRETAGETS RAPPORT  
ÖVER KASSAFLÖDEN**

(Tkr)	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-20 416	-22 881
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Finansiella poster			-
Övriga justeringar		78	333
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-20 338</b>	<b>-22 548</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		12 583	22 546
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-7 755</b>	<b>-2</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning		-	-
Finansieringskostnader		-50	-
Förändring räntebärande skulder		-	-25 000
Förändring långfristiga skulder till koncernföretag		7 804	25 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>7 754</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2</b>	<b>-2</b>
Likvida medel vid årets början		84	86
Likvida medel vid årets slut	24	82	84

## NOTER

### Not 1 Allmän information

URSUSREM Atlas I AB med organisationsnummer 559235-9946 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Företagets och dess dotterföretags ("koncernens") verksamhet omfattar ägande, förvaltning och uthyrning av fastigheter. Det högsta moderbolaget i ägandeskapet URSUSREM Atlas I AB tillhör är URSUSREM Real Estate Fund 1 AS, med organisationsnummer 923 640 800.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för URSUSREM Atlas I AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2018 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya och ändrade standarder och tolkningar för räkenskapsåret 2023

För 2023 har ändringar i IAS 1 Upplysningar om väsentliga redovisningsprinciper införts. Detta har medfört minskade upplysningskrav avseende bolagets redovisningsprinciper. International Accounting Standards Board (IASB) har inte infört några nya standarder eller ändringar i standarder för räkenskapsåret i övrigt som bedöms påverka bolaget.

#### Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft

IASB har givit ut ett antal nya och ändrade standarder vilka ännu ej trätt ikraft. Företagsledningens bedömning är att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

**Koncernredovisning**

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget URSUSREM Atlas I AB och dotterföretag som moderföretaget eller dess dotterföretag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderföretaget:

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet; och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterföretag sker från och med den dag moderföretaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterföretaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderföretaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderföretaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

**Förändringar i koncernens befintliga ägarandel i dotterföretag**

När koncernen förlorar det bestämmande inflytandet över ett dotterföretag, redovisas en vinst eller förlust som beräknas som skillnaden mellan (i) det sammanlagda verkliga värdet för den erhållna ersättningen och det verkliga värdet av varje kvarvarande innehav och (ii) det tidigare redovisade värdena på dotterföretagets tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt eventuellt innehav utan bestämmande inflytande. Belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat avseende det dotterföretaget ska redovisas som om koncernen direkt hade avyttrat de hänförliga tillgångarna eller skulderna (dvs. vinsten eller förlusten omklassificeras från eget kapital till resultaträkningen eller överförs till annan kategori inom eget kapital om detta krävs enligt andra IFRS:er).

Vid tidpunkten då det bestämmande inflytandet upphör, ska det verkliga värdet av varje kvarvarande innehav i det tidigare dotterföretaget betraktas som det verkliga värdet vid det första redovisningstillfället om den efterföljande värderingen sker enligt IFRS 9. Alternativt, och om tillämpligt, innehavet utgör ett intresseföretag eller joint venture, utgör det verkliga värdet av varje kvarvarande innehav i det tidigare dotterföretaget anskaffningsvärdet vid det första redovisningstillfället.

**Segmentrapportering**

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare, och för vilken det finns fristående finansiell information. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer men den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som bedömer rörelsesegmentens resultat och beslutar om fördelning av resurser. Företagets bedömning är att koncernledningen utgör den högste verkställande beslutsfattaren.

Bolaget bedriver endast ett segment varpå segmentsupplysningar inte ger någon ytterligare information.

**Intäkter**

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag.

*Hysesintäkter*

Koncernens intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal i form av hyresavtal. Koncernens intäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter avser lokalhyra med tillägg för indexering och fastighetsskatt och avdrag för eventuella hyresrabatter. Serviceintäkter avser annan debitering såsom värme, kyla, vatten mm.

**IFRS 16 Leasingavtal**

Standarden ersätter IAS 17 och tillämpas av koncernen från och med 1 januari 2019. Redovisningen för leasegivare är i allt väsentligt oförändrad. För leasetagare innebär standarden att de flesta leasingkontrakt redovisas i balansräkningen som en nyttjanderätt.

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter. I koncernen finns inga leasingavtal som faller under IFRS 16 och därmed skall redovisas som nyttjanderätter.

**Utländsk valuta**

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Företaget saknar transaktioner i utländsk valuta.

**Skatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

*Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Detta innebär att för fastigheter förvärvade indirekt via bolag som klassificerats om tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld vid förvärvstillfället, utöver den som är bokförd i det förvärvade bolaget. Sålles redovisas inte uppskjuten skatteskuld hänförligt till övervärden på fastigheten vid förvärvstillfället, utan den eventuella skatterabatten minskar fastighetens redovisade värde vid förvärvstillfället.

**Förvaltningsfastigheter**

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas i enlighet med IAS 40. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark samt byggnads- och markinventarier. Fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter ingår också i detta begrepp.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas de till verkligt värde. Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 15. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Den realiserade värdeförändringen utgör skillnaden mellan värderingen vid periodens slut och senaste bokslut, justerat för investeringar.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

En förvaltningsfastighet redovisas inte längre som tillgång i rapporten över finansiell ställning när den avyttras eller när den slutgiltigt tas ur bruk och några framtida ekonomiska fördelar inte väntas uppkomma vid en avyttring.

Förvärv respektive avyttring av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

## Finansiella instrument

I koncernen redovisas finansiella instrument enligt IFRS 9.

### Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av

betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktssenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect".

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Bolaget har tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde, se not 15.

### Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektiv-räntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

### Kvittning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

### Nedskrivning

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Egetkapitalinstrument omfattas inte av nedskrivningsreglerna. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande öknings av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

För hyresfordringar finns förenklingsregler som innebär att koncernen direkt ska redovisa förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens hyresfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har hyresfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas.

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

**Redovisningsprinciper för moderföretaget**

Moderföretaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. De ändringar som skett i RFR 2 och som är tillämpliga från och med 1 januari 2021 har inte fått någon påverkan på moderföretagets finansiella rapporter. Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

***Klassificering och uppställningsformer***

Moderföretagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

***Dotterföretag***

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde i moderföretagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterföretag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag.

***Koncernbidrag***

Moderföretaget redovisar koncernbidrag, såväl erhållna som mottagna, som bokslutsdisposition.

***Finansiella instrument***

Moderföretaget tillämpar inte IFRS 9 Finansiella instrument med hänvisning till undantagsregeln i RFR 2. I moderföretaget tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

***Beslutade ändringar och förslag till ändringar i RFR 2 som ännu inte trätt i kraft***

Rådet för finansiell rapportering har inte beslutat om eller förslagit några väsentliga ändringar som ännu inte har trätt ikraft.

**Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar***Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar*

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

*Värdering av förvaltningsfastigheter*

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 15.

**Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker.

*Marknadsrisker**Valutarisker*

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Koncernen bedriver verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är koncernen ej exponerad för valutarisk.

*Ränterisker*

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Koncernens räntebärande lån är tecknat med fast ränta, därigenom är koncernen ej exponerad för ränterisk.

**Likviditets- och finansieringsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderföretagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att dessa belopp inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

Totala likviditetsreserver uppgår till 11 079 (12 640) tkr och består av likvida medel.

Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

För mer information, se riskfaktorer i förvaltningsberättelsen samt även i not 27.

<b>Koncernen 2024-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Räntebärande skulder	-	1 275 000	-	-	1 275 000
Leverantörsskulder	8 049	-	-	-	8 049
Övriga kortfristiga skulder	22 923	-	-	-	22 923
<b>Summa</b>	<b>30 972</b>	<b>1 275 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 305 972</b>

<b>Koncernen 2023-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Räntebärande skulder	-	1 273 744	-	-	1 273 744
Leverantörsskulder	6 598	-	-	-	6 598
Övriga kortfristiga skulder	7 752	-	-	-	7 752
<b>Summa</b>	<b>14 350</b>	<b>1 273 744</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 288 094</b>

<b>Moderföretaget 2024-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Räntebärande skulder	-	175 000	-	-	175 000
Skulder till koncernföretag	39 903	-	68 171	-	108 074
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>39 903</b>	<b>175 000</b>	<b>68 171</b>	<b>-</b>	<b>283 074</b>

<b>Moderföretaget 2023-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Räntebärande skulder	-	174 972	-	-	174 972
Skulder till koncernföretag	27 320	-	60 368	-	87 688
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>27 320</b>	<b>174 972</b>	<b>60 368</b>	<b>-</b>	<b>262 660</b>

**Kredit- och motpartsrisk**

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler. Koncernens totala intäkter härstammar från en hyresgäst och koncernen är därmed beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga.

Koncernens och moderföretagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Hyresfordringar	790	328	-	-
Fordringar hos moderföretag	9 105	8 768	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	6 809	13 352	-	-
Likvida medel	11 079	12 640	82	84
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>27 782</b>	<b>35 088</b>	<b>82</b>	<b>84</b>

**Värdering av finansiella instrument till verkligt värde****Koncernen**

Koncernen innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde.

**Moderföretaget**

Moderföretaget innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde.

**Hantering av kapital**

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter.

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgraden. Enligt koncernens kreditavtal skall belåningsgraden inte överstiga 75%. Villkoren är uppfyllda för perioden.

**Not 5 Fastighetsintäkter**

	Koncernen	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter exkl tillägg	81 333	74 157
Fastighetsskatt	4 323	4 090
Serviceintäkter	2 326	2 941
<b>Summa</b>	<b>87 982</b>	<b>81 188</b>

I koncernen tillämpas IFRS 15 och medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl fastighetsskatt, skall separeras från hyresintäkter. Förvaltningsfastigheten hyrs ut under operationellt leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 2 326 (2 941) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande. Tabellen exkluderar tillägg (serviceintäker och fastighetsskatt).

	Koncernen	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	83 895	74 208
Senare än ett år men inom fem år	294 089	330 283
Senare än fem år	61 702	100 261
<b>Summa</b>	<b>439 686</b>	<b>504 752</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	Koncernen	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	-20 476	-21 898
Reparationer och underhåll	-7 113	-6 272
Fastighetsskatt	-6 420	-6 400
<b>Summa</b>	<b>-34 009</b>	<b>-34 570</b>

**Not 7 Administrationskostnader**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningskostnader	-4 960	-5 060	-	-
Styrelsearvoden	-	-	-	-
Revision	-280	-229	-	-
Övrigt	-6 905	-3 813	-2	-2
<b>Summa</b>	<b>-12 145</b>	<b>-9 102</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>

**Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ernst & Young				
revisionsuppdrag	-251	-224	-	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-29	-5	-	-
<b>Summa</b>	<b>-280</b>	<b>-229</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

**Not 9 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter**

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årsvisa värderingar. Se not 15 för ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter.

**Not 10 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader	-88 145	-53 783	-20 337	-22 546
Avskrivning aktiverade låneutgifter	-1 491	-4 252	-78	-333
Övriga finansiella kostnader	-	-	-	-
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-89 635</b>	<b>-58 035</b>	<b>-20 414</b>	<b>-22 879</b>

Räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	Moderföretaget	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna koncernbidrag	-	-
Lämnade koncernbidrag	-	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 12 Skatt

Aktuell skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-	-36	-	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Uppskjuten skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatt på temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	-10 550	7 025	1	-
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver (periodiseringsfond)	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-10 550</b>	<b>7 025</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Total skatt</b>	<b>-10 550</b>	<b>6 989</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 20,6% på årets skattemässiga resultat för beskattningsår som påbörjas efter 1 januari 2021. Nedan presenteras på en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

## Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Resultat före skatt	-30 911	-92 208	-20 416	-22 881
Skatt beräknad enligt svensk skattesats, 20,6%	6 368	18 995	4 206	4 714
<i>Skatteeffekt av:</i>				
Generell ränteavdragsbegränsning	-16 886	-11 876	-4 206	-4 714
Ej avdragsgilla kostnader	-31	-129	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	-	-	-	-
Temporära skillnader	-	-	-	-
Skatteeffekt från förvärv	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-16 918</b>	<b>-12 006</b>	<b>-4 206</b>	<b>-4 714</b>
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>-10 550</b>	<b>6 989</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Effektiv skattekostnad (%)	-34%	8%	0%	0%

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

**Not 13 Resultat per aktie***Resultat per aktie*

Följande resultat och vägda genomsnittliga antal stamaktier har använts vid beräkningen av resultat per aktie:

	Koncernen	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (kronor)	-41 461 166	-85 218 186
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, antal aktier	510 940	510 940
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>-81,15</b>	<b>-166,79</b>

**Not 14 Nettoomsättning**

Moderföretaget har ingen nettoomsättning för räkenskapsåret.

**Not 15 Förvaltningsfastigheter**

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Värdering sker årsvis genom externa värderingar. Till den externa värderingsfirman lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ingående verkligt värde</b>	<b>1 767 000</b>	<b>1 840 000</b>
Fastighetsförvärv	-	-
Ny- till och ombyggnad	51 569	-956
Investeringar	-	-
Orealiserade värdeförändringar	16 431	-72 044
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 835 000</b>	<b>1 767 000</b>

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13. Inga överföringar har skett till eller från denna nivå under perioden.

Värderingsantaganden	2024-12-31	2023-12-31
Årlig inflation, %	1,0%	2,3%
Viktad kalkylränta, %	6,9%	7,2%
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	4,9%	4,2%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	7,0%	5,7%

**Känslighetsanalys fastighetsvärdering**

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan	
		2024-12-31	2023-12-31
Hyresnivå	+ 10%	122 000	190 000
Hyresnivå	- 10%	-248 000	-180 000
Avkastningskrav, restvärde	+ 0,25%	-138 000	-70 000
Avkastningskrav, restvärde	- 0,25%	22 000	90 000
Långsiktig vakansgrad	+ 0,20%	-68 000	-
Långsiktig vakansgrad	- 0,20%	-58 000	10 000

**Not 16 Övriga kortfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	159	75	-	-
Moms	973	1 080	-	-
Skatteskulder	-	8 095	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 132</b>	<b>9 251</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda driftskostnader	2 286	2 461	-	-
Förutbetalda förvaltningsarvoden	1 215	1 451	-	-
Upplupna intäkter periodiserade hyresrabatter	1 847	-	-	-
Upplupna ränteintäkter	-	-	-	-
Övriga poster	329	190	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 677</b>	<b>4 101</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 18 Likvida medel**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	11 079	12 640	82	84
<b>Summa</b>	<b>11 079</b>	<b>12 640</b>	<b>82</b>	<b>84</b>

**Not 19 Eget kapital**Aktiekapital

I bolaget finns 510 940 aktier med ett kvotvärde om 1 kr per aktie, samtliga aktier är fullt betalade. Av totalt antal aktier uppgår antalet A-aktier till 498 440 st och B-aktier till 12 500 st. A-aktier är berättigade till 10 röster per aktie och B-aktier 1 röst per aktie. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal.

Övrigt tillskjutet kapital - Koncernen

Övrigt tillskjutet kapital består av överkurs som uppstått under två emissioner som genomfördes under 2020. Den 3 april 2020 beslutades om en kontant nyemission om 306 833 tkr, samma datum beslutades även om kvittningsemmission om 317 000 tkr. Emissionsöverkursen redovisas inom övrigt tillskjutet kapital i koncernen och som överkursfond i moderbolaget.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat består av ackumulerade vinster med avdrag för beslutade utdelningar.

**Not 20 Räntebärande skulder**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<i>Kortfristiga skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	1 275 000	1 275 000	175 000	175 000
Förutbetald uppläggningsavgift	0	-1 256	-	-28
<b>Summa</b>	<b>1 275 000</b>	<b>1 273 744</b>	<b>175 000</b>	<b>174 972</b>

**Not 21 Uppskjuten skatt**

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens och moderföretagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Aktiverande underskottsavdrag	-2 117	-8 143	1	-
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>-2 117</b>	<b>-8 143</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Uppskjuten skatt på temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	52 208	40 448	-	-
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver (periodiseringsfond)	-	7 236	-	-
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>52 208</b>	<b>47 683</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto</b>	<b>50 091</b>	<b>39 541</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 %. Uppskjuten skatt redovisas till gällande skattesats för när avsättningen genomförs.

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	8 815	8 701	-	-
Upplupna räntekostnader	6 246	6 233	-	-
Upplupna projektkostnader	-	-	-	-
Övriga poster	6 818	3 888	-	-
<b>Summa</b>	<b>21 879</b>	<b>18 822</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 23 Andelar i dotterföretag**

	Moderföretaget			
	2024-12-31	2023-12-31		
Ingående anskaffningsvärde	821 358	821 358		
Utgående anskaffningsvärde	821 358	821 358		
<b>Dotterföretag</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Röstandel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
<i>Direktägda</i>				
URSUSREM Atlas II AB	100%	100%	25 000	821 358
<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Årets resultat</b>
<i>Direktägda</i>				
URSUSREM Atlas II AB	559235-9953	Stockholm	656 464	-8 075
<i>Indirekt ägda</i>				
Fastighets AB Terminalvägen 24	556944-7096	Stockholm	14 587	-20 071
Surban AB	559486-5528	Stockholm	25	0

**Not 24 Likvida medel i kassaflödet**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	11 079	12 640	82	84
<b>Summa</b>	<b>11 079</b>	<b>12 640</b>	<b>82</b>	<b>84</b>

**Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

<i>Ställda säkerheter</i>	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	1 100 000	1 100 000	-	-
Aktier i dotterföretag	200 000	200 000	821 358	821 358
<b>Summa</b>	<b>1 300 000</b>	<b>1 300 000</b>	<b>821 358</b>	<b>821 358</b>

  

<i>Eventalförpliktelser</i>	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 26 Transaktioner med närstående**

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterföretag, som är närstående till bolaget, avser reglering av ränta på koncernintern utlåning om 2 777 (1 946) tkr. Bolaget betalar även ett förvaltningsarvode till Midgard Partners, som är delägare i URSUSREM Atlas I AB och dess dotterföretag. Årets fakturerade arvode uppgår till 4 960 (5 060) tkr.

Moderbolaget har vid årsskiftet 2024-12-31 utestående skulder till det indirekt ägda dotterföretaget Fastighets AB Terminalvägen 24 om 70 212 (62 663) tkr. Fastighets AB Terminalvägen 24 har utestående fordran på UREM Real Estate I AS som inte elimineras i koncernredovisningen.

I koncernredovisningen elimineras transaktioner, skuld- och fordringsförhållanden i sin helhet i den del som innefattas inom koncernen, varpå upplysningar om dessa transaktioner inte lämnas i denna not.

**Försäljning av tjänster**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning till koncernföretag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Inköp av varor och tjänster**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Midgaard Partners	-4 960	-5 060	-	-
<b>Summa</b>	<b>-4 960</b>	<b>-5 060</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inköp av varor och tjänster sker på marknadsmässiga villkor.

**Not 27 Händelser efter balansdagen**

Den 30e april 2025, efter ytterligare förlängningar av de icke-säkerställda lånet med Norion Bank, så återbetalades både det lånet, samt obligationslånet om 1 100 000 tkr i sina helheter inklusive upplupna räntor. Samtliga panter släpptes.

Återbetalningarna skedde genom upptagandet av ett nytt säkerställt obligationslån om 600 000 tkr samt aktieägarlån från koncernens utländska ägare. Det nya 3 åriga obligationslånet löper med en ränta om 5.23% och utgör koncernens enda skuld till extern part. Lånet är amorteringsfritt med en så kallad 'bullet' amortering av lånebeloppet 2028-05-02. Aktieägarlånen löper till och med 2028-12-31. Den resterande del som finansieras med nya aktieägarlån uppgår till 730 725 524 SEK. I och med den nya lånebildningen anses bolagets finansiering säkerställd de kommande åren.

**Not 28 Förslag till vinstdisposition (kronor)**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	623 322 203
Balanserat resultat	-65 051 265
Årets resultat	-20 415 090
	<b>537 855 848</b>
	<hr/>
i ny räkning balanseras	537 855 848
	<b>537 855 848</b>
	<hr/>

**Not 29 Godkännande av finansiella rapporter**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Fredrik Steinum  
Styrelseordförande

Stefan Colldahl  
Styrelseledamot

Fredrik Kumlin  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## STEFAN COLLEDAHL (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 481e9e35e66705[...]ff022d7b428b9

IP: 90.229.xxx.xxx

2025-05-23 13:24:36 UTC



## Steinum, Fredrik Hansen (SSN-validerad)

Styrelseordförande

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1712224

IP: 195.204.xxx.xxx

2025-05-23 13:25:13 UTC



## David Fredrik Axel Kumlin (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: c0c0096e26bf4e[...]88ce70e0e0c81

IP: 195.204.xxx.xxx

2025-05-23 17:32:34 UTC



## Anders Olof Linusson (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-26 06:39:29 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2025052810804

Penneo dokumentnyckel: 10PFD-HNXP1-5YU2W-BH7MK-C57Z6-6P05V



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i URSUSREM Atlas I AB, org.nr 559235-9946

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för URSUSREM Atlas I AB för år 2024

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Shape the future  
with confidence

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av URSUSREM Atlas I AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

2025052810807

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Anders Olof Linusson (SSN-validerad)**

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-26 06:39:29 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: JN2RU-08A95-CWSK3-ZC3M6-P5V7K-AEYVV