

# ÅRSREDOVISNING

och

## KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

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

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 24 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 24 juni 2024

  
Fredrik Kumlin

---

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR URSUSREM Atlas I AB

---

Styrelsen för URSUSREM Atlas I AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31.

### 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

En hög inflation under 2023 med stigande räntor och stigande energipriser har under året ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat. Ej heller har det pågående kriget i Ukraina haft någon direkt påverkan på bolagets verksamhet.

##### 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 slutet av året har ett nytt hyresavtal tecknats med Nobina Europe AB på 4 888 kvm, även ett antal parkeringsplatser har de rätt att nyttja. Inflyttning ska ske under andra halvan av 2024. Avtalet löper i tio år från inflytt. Nobinas yta kommer uppgå till 21,8 % av kontorsarealerna med tillhörande gemensamma arealer och funktioner.

Under året sa koncernen upp avtalet med Newsec Technical Services i förtid och ingick ett nytt tekniskt förvaltningsavtal med Coor Technical Management från och med 1/1/2024. Newsec behåller avtalet för den ekonomiska förvaltningen. Coor Service Management AB fortsätter leverera fastighetens facilitets management, restaurang och cateringverksamheter.

##### 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 25 oktober 2024.

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 löper ut 30 september 2024.

### 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 kvittningsemission 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 händelser efter räkenskapsårets utgång**

#### Riskfaktorer

Koncernens lånefinansiering på sammanlagt 1 275 m SEK löper ut under 2024. Lånet om 175 000 tkr till Norion Bank löper ut 30 september 2024. Obligationslånet på fastigheten om 1 100 000 tkr löper ut 25 oktober 2024. Det bedöms vara ett rimligt antagande att finansieringen kan förlängas med de nuvarande långivarna, även om koncernen avser att gå ut till fler låneinstitut och obligationsinvestorer. Koncernen är i löpande kontakt med nuvarande och andra långivare.

Skuldmarknaden har förändrats väsentligt senaste åren så det är troligt att villkoren på koncernens finansiering också förändras under 2024. Utfallet av pågående förhandlingarna och utvecklingen i marknaden kommer i slutändan att vara avgörande för koncernens behov av ett eller fler aktieägartillskott.

Bolaget har goda relationer med finansierare och förhoppning om aktieägartillskott men eftersom inget formellt beslut tagits om finansiering eller tillskott och inget avtal ännu ingåtts så bör det understrykas att det finns en risk för att förutsättning för fortsatt drift inte föreligger

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

Flerårsöversikt (Tkr)	Koncernen			Moderbolaget		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Fastighetsintäkter	81 188	118 866	105 566	-	-	-
Driftnetto	46 618	90 815	84 467	-	-	-
Förvaltningsresultat/rörelseresultat	-20 164	32 194	33 981	-2	-2	-1
Årets resultat	-85 218	-93 520	290 232	-22 881	282 585	-13 418
Marknadsvärde fastigheter	1 767 000	1 840 000	1 840 000	-	-	-
Balansomslutning	1 811 949	1 911 861	1 999 190	821 442	821 444	832 542
Genomsnittligt utestående aktier	510 940	510 940	510 940	510 940	510 940	510 940
Resultat per aktie, kr <sup>(1)</sup>	-166,79	-183,04	568,04	Neg	553,07	Neg
Soliditet, % <sup>(2)</sup>	23,9	27,1	45,6	68,0	70,8	72,0
Räntetäckningsgrad, % <sup>(3)</sup>	65,3	163,2	177,2	Neg	Neg	Neg
Avkastning på eget kapital, kr <sup>(4)</sup>	Neg	Neg	0,38	Neg	0,48	Neg
Belåningsgrad, % <sup>(5)</sup>	72,2	54,3	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.

### Hyresgäst

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 5,4 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 årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	623 322 203
Balanserat resultat	-106 264 860
Årets resultat	-85 218 186
	<hr/>
	<b>431 839 157</b>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	431 839 157
	<hr/>
	<b>431 839 157</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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	5	74 157	113 439
Serviceintäkter	5	7 031	5 427
Drift- och underhållskostnader	6	-28 170	-21 611
Fastighetsskatt	6	-6 400	-6 440
<b>Driftnetto</b>		<b>46 618</b>	<b>90 815</b>
Administrationskostnader	7, 8	-9 102	-8 004
Finansiella intäkter		355	314
Finansiella kostnader	10	-58 035	-50 930
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-20 164</b>	<b>32 194</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	-72 044	-143 270
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-92 208</b>	<b>-111 076</b>
Aktuell skatt	12	-36	-7 324
Uppskjuten skatt	12	7 025	24 879
<b>Årets resultat</b>		<b>-85 218</b>	<b>-93 520</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		-85 218	-93 520
<b>Resultat per aktie, kronor</b>	13		
Före och efter utspädning		-166,79	-183,04

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-85 218	-93 520
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-85 218</b>	<b>-93 520</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		-85 218	-93 520

**KONCERNENS RAPPORT  
ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
(Tkr)			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	15	1 767 000	1 840 000
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjutna skattefordringar	21	8 143	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 775 143</b>	<b>1 840 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar		2 046	1 068
Fordringar på moderföretag		8 768	8 457
Övriga kortfristiga fordringar	16	9 251	6 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	4 101	3 529
Likvida medel	18	12 640	52 490
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>36 806</b>	<b>71 861</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 811 949</b>	<b>1 911 861</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		-191 483	- 106 265
<b>Summa eget kapital</b>		<b>432 350</b>	<b>517 568</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	20	-	1 294 614
Skulder till koncernföretag		25 000	-
Uppskjutna skatteskulder	21	47 683	46 566
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>72 683</b>	<b>1 341 180</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	20	1 273 744	-
Leverantörsskulder		6 598	19 373
Aktuella skatteskulder		-	1 530
Övriga kortfristiga skulder		7 752	2 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	18 822	29 381
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 306 916</b>	<b>53 113</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 379 599</b>	<b>1 394 293</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 811 949</b>	<b>1 911 861</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 2022-01-01</b>	<b>511</b>	<b>623 322</b>	<b>287 256</b>	<b>911 089</b>
Utdelning	-	-	-300 000	-300 000
Årets resultat	-	-	-93 520	-93 520
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>511</b>	<b>623 322</b>	<b>-106 265</b>	<b>517 568</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>511</b>	<b>623 322</b>	<b>-106 265</b>	<b>517 568</b>
Utdelning	-	-	-	-
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>

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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-92 208	-111 076
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Orealiserade värdeförändringar		72 044	143 270
Finansiella poster		4 252	3 951
Betald skatt		-1 519	-15 829
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-17 431</b>	<b>20 316</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-4 796	-2 765
Förändring av leverantörsskulder		-12 775	15 758
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-5 636	23 769
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-40 638</b>	<b>57 078</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-	-137 270
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-137 270</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning		-	-300 000
Nyupplåning		-25 000	300 000
Förändring långfristiga skulder till koncernföretag		25 000	-
Uppläggningskostnader externlån		787	-3 900
Pantbrev		-	-6 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>787</b>	<b>-9 900</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-39 851</b>	<b>-90 093</b>
Likvida medel vid årets början		52 490	142 583
Likvida medel vid årets slut	24	12 640	52 490

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<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>			
Resultat från andelar i koncernföretag	15	-	300 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-22 879	-17 414
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-22 881</b>	<b>282 585</b>
Bokslutsdispositioner	11	-	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-22 881</b>	<b>282 585</b>
Skatt på årets resultat	12	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-22 881</b>	<b>282 585</b>

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

**MODERFÖRETAGETS  
BALANSRÄKNING**

(Tkr)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Andelar i dotterföretag	23	821 358	821 358
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>821 358</b>	<b>821 358</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kassa och bank	18	84	86
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>84</b>	<b>86</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>821 442</b>	<b>821 444</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		511	511
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>511</b>	<b>511</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		623 322	623 322
Balanserad vinst eller förlust		-42 170	-324 755
Årets resultat		-22 881	282 585
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>558 271</b>	<b>581 152</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>558 782</b>	<b>581 663</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	20	-	199 639
Skulder till koncernföretag		60 368	35 368
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>60 368</b>	<b>235 007</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	20	174 972	-
Skulder till koncernföretag		27 320	4 774
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>202 292</b>	<b>4 774</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>821 442</b>	<b>821 444</b>

**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 2022-01-01</b>	<b>511</b>	<b>623 322</b>	<b>-11 337</b>	<b>- 13 418</b>	<b>599 079</b>
Balansering av föregående års resultat	-	-	-13 418	13 418	-
Utdelning	-	-	-300 000	-	<b>-300 000</b>
Årets resultat	-	-	-	282 585	<b>282 585</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>511</b>	<b>623 322</b>	<b>-324 755</b>	<b>282 585</b>	<b>581 663</b>
<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	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-22 881	<b>- 22 881</b>
<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>

2024062711128

Ренно документи №11-ПВУСУ-24/11-5081-HE41-1-181 OF

## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-22 881	282 585
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Finansiella poster		-	-
Övriga justeringar		333	333
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-22 548</b>	<b>282 918</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		22 546	-3 384
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2</b>	<b>279 534</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning		-	-300 000
Finansieringskostnader		-	-
Förändring räntebärande skulder		-25 000	-
Förändring långfristiga skulder till koncernföretag		25 000	9 368
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-290 632</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2</b>	<b>-11 098</b>
Likvida medel vid årets början		86	11 184
Likvida medel vid årets slut	24	84	86

## 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 Upplýsningar om väsentliga redovisningsprinciper införts. Detta har medfört minskade upplýsningskrav 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 IFRSer).

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 skattemässiga 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. Sålides 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 hänförbara 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 orealiserade 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 effektivräntemetoden 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 ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

För hyresfordringar finns förenklingar 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 12 640 (52 490) 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 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	-	-	<b>1 273 744</b>
Leverantörsskulder	6 598	-	-	-	<b>6 598</b>
Övriga kortfristiga skulder	7 752	-	-	-	<b>7 752</b>
<b>Summa</b>	<b>14 350</b>	<b>1 273 744</b>	-	-	<b>1 288 094</b>

<b>Koncernen 2022-12-31</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	-	-	1 294 614	-	<b>1 294 614</b>
Leverantörsskulder	19 373	-	-	-	<b>19 373</b>
Övriga kortfristiga skulder	2 829	-	-	-	<b>2 829</b>
<b>Summa</b>	<b>22 202</b>	-	<b>1 294 614</b>	-	<b>1 316 815</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	-	-	<b>174 972</b>
Skulder till koncernföretag	27 320	-	60 368	-	<b>87 688</b>
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>27 320</b>	<b>174 972</b>	<b>60 368</b>	-	<b>262 660</b>

<b>Moderföretaget 2022-12-31</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	-	-	199 639	-	<b>199 639</b>
Skulder till koncernföretag	4 774	-	35 368	-	<b>40 142</b>
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 774</b>	-	<b>235 007</b>	-	<b>239 781</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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hyresfordringar	328	1 068	-	-
Fordringar hos moderföretag	8 768	8 457	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	13 352	9 846	-	-
Likvida medel	12 640	52 490	84	86
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>35 088</b>	<b>71 861</b>	<b>84</b>	<b>86</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	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter exkl tillägg	74 157	113 439
Fastighetsskatt	4 090	4 090
Serviceintäkter	2 941	1 338
<b>Summa</b>	<b>81 188</b>	<b>118 866</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 2 941 (1 338) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande. Tabellen exkluderar tillägg (serviceintäkter och fastighetsskatt).

	Koncernen	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	74 208	65 742
Senare än ett år men inom fem år	330 283	262 968
Senare än fem år	100 261	92 939
<b>Summa</b>	<b>504 752</b>	<b>421 649</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	Koncernen	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	-21 898	-18 260
Reparationer och underhåll	-6 272	-3 352
Fastighetsskatt	-6 400	-6 440
<b>Summa</b>	<b>-34 570</b>	<b>-28 052</b>

**Not 7 Administrationskostnader**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningskostnader	-5 060	-5 060	-	-
Styrelsearvoden	-	-	-	-
Revision	-229	-255	-	-
Övrigt	-3 813	-2 689	-2	-2
<b>Summa</b>	<b>-9 102</b>	<b>-8 004</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ernst & Young				
revisionsuppdrag	-224	-220	-	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-5	-35	-	-
<b>Summa</b>	<b>-229</b>	<b>-255</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	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	-53 783	-46 954	-22 546	-17 080
Avskrivning aktiverade låneutgifter	-4 252	-3 951	-333	-333
Övriga finansiella kostnader	-	-26	-	-
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-58 035</b>	<b>-50 930</b>	<b>-22 879</b>	<b>-17 413</b>

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

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	-	-
Lämnade koncernbidrag	-	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 12 Skatt

Aktuell skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-36	-7 324	-	-
<b>Summa</b>	<b>-36</b>	<b>-7 324</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Uppskjuten skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt på temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	7 025	24 879	-	-
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver (periodiseringsfond)	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 025</b>	<b>24 879</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total skatt</b>	<b>6 989</b>	<b>17 555</b>	<b>0</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	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Resultat före skatt	-92 208	-111 076	-22 881	282 585
Skatt beräknad enligt svensk skattesats, 20,6%	18 995	22 882	4 714	-58 212
<i>Skatteeffekt av:</i>				
Generell ränteavdragsbegränsning	-11 876	-	-4 714	-
Ej avdragsgilla kostnader	-129	-5 326	0	-3 587
Ej skattepliktiga intäkter	-	-	-	61 800
Temporära skillnader	-	-	-	-
Skatteeffekt från förvärv	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-12 006</b>	<b>-5 327</b>	<b>-4 714</b>	<b>58 213</b>
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>6 989</b>	<b>17 555</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Effektiv skattekostnad (%)	8%	16%	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	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (kronor)	-85 218 186	-93 520 460
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, antal aktier	510 940	510 940
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>-166,79</b>	<b>-183,04</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	
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående verkligt värde</b>	<b>1 840 000</b>	<b>1 840 000</b>
Fastighetsförvärv	-	-
Ny- till och ombyggnad	-956	137 270
Investeringar	-	6 000
Orealiserade värdeförändringar	- 72 044	-143 270
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 767 000</b>	<b>1 840 000</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	2023-12-31	2022-12-31
Årlig inflation, %	2,3%	2,0%
Viktad kalkylränta, %	7,2%	6,6%
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	4,2%	4,6%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,7%	5,7%

**Känslighetsanalys fastighetsvärdering**

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan	
		2023-12-31	2022-12-31
Hyresnivå	+ 10%	190 000	200 000
Hyresnivå	- 10%	-180 000	-200 000
Avkastningskrav, restvärde	+ 0,25%	-70 000	-90 000
Avkastningskrav, restvärde	- 0,25%	90 000	110 000
Långsiktig vakansgrad	+ 0,20%	-	-
Långsiktig vakansgrad	- 0,20%	10 000	10 000

**Not 16 Övriga kortfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	75	2 343	-	-
Moms	1 080	3 973	-	-
Skatteskulder	8 095	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 251</b>	<b>6 316</b>	-	-

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda driftskostnader	2 461	1 533	-	-
Förutbetalda förvaltningsarvoden	1 451	1 969	-	-
Upplupna ränteintäkter	-	-	-	-
Övriga poster	190	28	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 101</b>	<b>3 529</b>	-	-

**Not 18 Likvida medel**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	12 640	52 490	84	86
<b>Summa</b>	<b>12 640</b>	<b>52 490</b>	<b>84</b>	<b>86</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 kvittningsemision 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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Kortfristiga skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	1 275 000	1 300 000	175 000	200 000
Förutbetald uppläggningsavgift	-1 256	-5 386	-28	-361
<b>Summa</b>	<b>1 273 744</b>	<b>1 294 614</b>	<b>174 972</b>	<b>199 639</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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Aktiverande underskottsavdrag	-8 143	-	-	-
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>-8 143</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Uppskjuten skatt på temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	40 448	39 331	-	-
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver (periodiseringsfond)	7 236	7 236	-	-
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>47 683</b>	<b>46 566</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto</b>	<b>39 541</b>	<b>46 566</b>	<b>-</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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	8 701	10 520	-	-
Upplupna räntekostnader	6 233	6 050	-	-
Upplupna projektkostnader	-	10 155	-	-
Övriga poster	3 888	2 657	-	-
<b>Summa</b>	<b>18 822</b>	<b>29 382</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 23 Andelar i dotterföretag**

	Moderföretaget		Antal andelar	Bokfört värde
	2023-12-31	2022-12-31		
Ingående anskaffningsvärde	821 358	821 358		
Utgående anskaffningsvärde	846 358	821 358		
<b>Dotterföretag</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Röstandel</b>		
<i>Direktägda</i>				
URSUSREM Atlas II AB	100%	100%	25 000	846 358
<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	664 539	-4 665
<i>Indirekt ägda</i>				
Fastighets AB Terminalvägen 24	556944-7096	Stockholm	34 658	-21 261

**Not 24 Likvida medel i kassaflödet**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	12 640	52 490	84	86
<b>Summa</b>	<b>12 640</b>	<b>52 490</b>	<b>84</b>	<b>86</b>

**Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

<i>Ställda säkerheter</i>	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Summa</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 1 946 (1 442) tkr. Bolaget betalar även ett förvaltningsarvode till Midgaard Partners, som är delägare i URSUSREM Atlas I AB och dess dotterföretag. Årets fakturerade arvode uppgår till 5 060 (5 060) tkr.

Moderbolaget har vid årsskiftet 2023-12-31 utestående skulder till det indirekt ägda dotterföretaget Fastighets AB Terminalvägen 24 om 62 663 (40 117) tkr. Fastighets AB Terminalvägen 24 har utestående fordran på UREM Real Estate 1 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 lämnas därför inte i denna not.

**Försäljning av tjänster**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Försäljning till koncernföretag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Inköp av varor och tjänster**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Midgaard Partners	-5 060	-5 060	-	-
<b>Summa</b>	<b>-5 060</b>	<b>-5 060</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inköp av varor och tjänster sker på marknadsmässiga villkor.

**Not 27 Händelser efter balansdagen**

Koncernens lånefinansiering på sammanlagt 1 275 m SEK löper ut under 2024. Lånet om 175 000 tkr till Norion Bank löper ut 30 september 2024. Obligationslånet på fastigheten om 1 100 000 tkr löper ut 25 oktober 2024. Det bedöms vara ett rimligt antagande att finansieringen kan förlängas med de nuvarande långivarna, även om koncernen avser att gå ut till fler låneinstitut och obligationsinvestorer. Koncernen är i löpande kontakt med nuvarande och andra långivare. Skuldmarknaden har förändrats väsentligt senaste åren så det är troligt att villkoren på koncernens finansiering också förändras under 2024. Utfallet av pågående förhandlingarna och utvecklingen i marknaden kommer i slutändan att vara avgörande för koncernens behov av ett eller fler aktieägartillskott.

Bolaget har goda relationer med finansierare och förhoppning om aktieägartillskott men eftersom inget formellt beslut tagits om finansiering eller tillskott och inget avtal ännu ingåtts så bör det understrykas att det finns en risk för att förutsättning för fortsatt drift inte föreligger

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

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	623 322 203
Balanserat resultat	-106 264 860
Årets resultat	-85 218 186
	<b><u>431 839 157</u></b>

i ny räkning balanseras

	<u>431 839 157</u>
	<b><u>431 839 157</u></b>

**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."

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

Ordförande

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

IP: 195.204.xxx.xxx

2024-06-24 07:43:58 UTC



**STEFAN COLLEDAHL (SSN-validerad)**

Ledamot

Serienummer: 481e9e35e66705[...]ff022d7b428b9

IP: 90.229.xxx.xxx

2024-06-24 08:26:12 UTC



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

Ledamot

Serienummer: c0c0096e26bf4e[...]88ce70e0e0c81

IP: 195.204.xxx.xxx

2024-06-24 08:31:38 UTC



**ANDERS LINUSSON (SSN-validerad)**

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-24 12:35:22 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämpelat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024062711150

Penneo dokumentnyckel: NPLYE-PWUSU-32H2W-45C8I-HE4FJ-H3FQF



Building a better  
working world

## 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 2023.

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 2023 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 2023 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.

#### Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på de omständigheter som beskrivs i förvaltningsberättelsen under rubriken Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång samt not 27 Händelser efter balansdagen där det framgår att extern finansiering inte är säkrad för 12 månader framåt i tiden. Dessa förhållanden tyder, tillsammans med de andra omständigheter som nämns, på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vårt uttalande är inte modifierat i detta avseende.

#### 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. 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 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



Building a better  
working world

och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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 in-ternas kontrollen som vi identifierat.

## 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 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."

**ANDERS LINUSSON (SSN-validerad)**

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-24 12:35:22 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

202406271153

Penneo dokumentnyckel: GYM1S-PXXE2-L6SFV-NAEMV-P6EFQ-2KTHE