

Styrelsen för

URSUSREM Hornbergstornen I AB

Org.nr 559299-1342

avger härmed

årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

och

koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Räkningar	5
Noter	15
Revisionsberättelse	26

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i URSUSREM Hornbergstornen I AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att moderbolagets resultat- och balansräkning samt koncernens resultat och koncernbalansräkning fastställts på årsstämma 2024-05-15. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2024-05-15



Fredrik Kumlin

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

URSUSREM Hornbergstornen I AB med organisationsnummer 559299-1342 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till bolaget är c/o Retta, Kopparbergsvägen 2, 722 13 Västerås. Bolaget bildades 29 januari 2021. 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 Hornbergstornen I AB ägs till 97,59% av det norska bolaget Arctic Projekt 163 AS, org nr 923 641 491, med säte i Oslo, samt 2,41% av det svenska bolaget Kungsholmstornen AB, org nr 559287-8267, med säte i Stockholm.

URUM Real Estate Fund I AS, org nr 923 640 819, med säte i Oslo är ultimate Parent Company.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Detta är bolagets tredje räkenskapsår.

URSUSREM Hornbergstornen I innehar 100% av aktierna i URSUSREM Hornbergstornen II AB, org nr 559299-1359, som i sin tur innehar 100% av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Östra Kungsholmsporten AB, org nr 556763-8480 och 100% av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen AB, org nr 556763-8498.

Fastigheten och hyresgästen

I koncernen finns fastigheterna Glädjen 14 och Förtjusningen 1. Båda fastigheterna hyr ut till privatpersoner samt företag. Glädjen 14 har uthyrningsbar yta om 9 003 kvm och Förtjusningen 1 10 212 kvm.

Skuldfinansiering

I samband med förvärvet av Fastighetsaktiebolaget Östra Kungsholmsporten AB upptogs lån om 257 000 tkr. Ytterligare lån har upptagits i koncernen genom tidigare dotterbolaget URSUS Hornbergstornen Bidco I AB, org nr 559299-1367, 170 000 tkr, som upplöstes genom fusion 2021-09-27 och uppgått i Fastighetsaktiebolaget Östra Kungsholmsporten AB.

I samband med förvärvet av Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen AB upptogs lån om 260 000 tkr. Ytterligare lån har upptagits i koncernen genom tidigare dotterbolaget URSUS Hornbergstornen Bidco II AB, org nr 559299-1375, 188 000 tkr, som upplöstes genom fusion 2021-09-27 och uppgått i Fastighetsaktiebolaget Östra Förtjusningen 1 AB.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresintäkter – Det finns alltid en osäkerhet med hyresintäkter. Men bolaget har flera olika hyresgäster och har historiskt haft få hyresförluster.

Ränta - Ränterisk definieras som risken för en negativ resultat-och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntor.

Händelser efter årets utgång

Inga väsentliga händelser efter årets utgång.

Flerårsöversikt

	Koncernen	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget	Moderbolaget
(Tkr)	2023	2022	2021 *	2023	2022	2021 *
Fastighetsintäkter	47 111	45 958	33 386	-	-	-
Driftnetto	34 475	33 448	25 019	-	-	-
Förvaltningsresultat/rörelseresultat	7 148	2 527	1 581 -	14 -	54 -	109
Årets resultat	89 696 -	90 571	207 913 -	14 -	679 -	183
Marknadsvärde fastigheter	1 324 000	1 441 000	1 556 000	-	-	-
Balansomslutning	1 523 673	1 639 481	1 756 022	434 141	435 746	430 976
Genomsnittligt utestående aktier	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Soliditet ⁽¹⁾	30,4	33,7	35,8	100,0	99,6	97,8
Räntetäckningsgrad ⁽²⁾	135,0	112,0	109,8	Neg	Neg	Neg
Avkastning på eget kapital, % ⁽³⁾	19,4 -	16,4	33,0	Neg	Neg	Neg
Belåningsgrad, % ⁽⁴⁾	59,8	60,1	56,4	-	-	-

⁽¹⁾ Justerat eget kapital / Balansomslutning.

⁽²⁾ (Driftnetto - Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader

⁽³⁾ Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital

⁽⁴⁾ Räntebärande skulder / marknadsvärde fastigheter

* Räkenskapsåret omfattar 2021-01-29 - 2021-12-31. Verksamhet har bedrivits i bolaget sedan 31 mars 2021 då koncernen förvärvade fastighetsbolagen.

2024052101961



Förslag till vinstdisposition

2024052101962

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	434 130 873
Årets resultat	-76 512
Summa	434 054 361

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Överföres till ny räkning	434 054 361
Summa	434 054 361

Beträffande koncernens samt 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	4	47 111	45 958
Drift- och underhållskostnader	5	- 12 235	- 12 118
Fastighetsskatt	5	- 401	- 392
Driftnetto		34 475	33 448
Administrationskostnader	6, 7	- 6 914	- 9 806
Finansiella intäkter		18	3
Finansiella kostnader	8	- 20 432	- 21 118
Förvaltningsresultat		7 148	2 527
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	- 117 796	- 121 285
Resultat före skatt		110 648	118 758
Aktuell skatt	10	- 453	- 9
Uppskjuten skatt	10	- 21 405	- 28 196
Årets resultat		89 696	90 571
Resultatet i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare		89 696	90 571

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		- 89 696	- 90 571
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		89 696	90 571
Resultatet i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare		89 696	90 571

**KONCERNENS RAPPORT
ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

(Tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 324 000	1 441 000
Nyttjanderättstillgångar	13	190 100	189 700
Summa anläggningstillgångar		1 514 100	1 630 700
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	14	652	192
Aktuell skattefordran		167	684
Övriga fordringar	15	692	978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 242	3 869
Likvida medel	17	4 821	3 058
Summa omsättningstillgångar		9 573	8 781
SUMMA TILLGÅNGAR		1 523 673	1 639 481

2024052101964



**KONCERNENS RAPPORT
ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag	18		
Aktiekapital		25	25
Övrigt tillskjutet kapital		434 993	434 993
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		27 646	117 342
Summa eget kapital		462 664	552 360
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	10	4 365	25 771
Leasingskulder	13	190 100	189 700
Skulder till koncernföretag	19	-	-
Skulder till kreditinstitut	20	857 793	861 831
Summa långfristiga skulder		1 052 259	1 077 302
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till koncernföretag		-	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	20	4 375	4 375
Leverantörsskulder		916	1 860
Övriga kortfristiga skulder	21	200	193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 260	3 391
Summa kortfristiga skulder		8 751	9 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 523 673	1 639 481

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser specificeras i not 24.



**KONCERNENS RAPPORT ÖVER
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**
(Tkr)

2024052101966

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående eget kapital	25	434 993	117 342	552 360
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	- 89 696	- 89 696
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	25	434 993	27 646	462 664

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
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Driftnetto		34 475	33 448
Administrationskostnader		-6 914	-9 806
Betalda räntor		-20 432	-21 118
Erhållna räntor		18	3
Ej kassaflödespåverkande poster		-	2
Betalda skatter		508	- 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		7 655	1 922
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		453	956
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-1 511	- 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten		- 1 058	321
Investeringsverksamheten			
Förvärv och investering i fastigheter	12	- 796	-6 285
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-796	- 6 285
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån från kreditinstitut	20	-	-
Amortering lån från kreditinstitut		-4 038	-4 025
Upptagna lån från ägare		-	-7 074
Erhållna aktieägartillskott		-	13 525
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		- 4 038	2 426
Årets kassaflöde		1 763	- 1 616
Likvida medel vid årets början		3 058	4 674
Likvida medel vid årets slut		4 821	3 058

2024052101967



MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	11	3 603	4 974
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	6	-3 616	-5 028
Rörelseresultat		-14	-54
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	- 625
Resultat efter finansiella poster		-14	-679
Resultat före skatt		-14	-679
Skatt på årets resultat	10	- 63	-
Årets resultat		-77	-679

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
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella tillgångar			
Andelar i dotterföretag	23	433 240	433 240
Fordringar hos koncernföretag		-	-
Summa anläggningstillgångar		433 240	433 240
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		200	200
Övriga fordringar	15	-	16
Förutbetalda kostnader	16	-	973
Kassa och bank	17	701	1 318
Summa omsättningstillgångar		902	2 507
SUMMA TILLGÅNGAR		434 141	435 746



**MODERFÖRETAGETS
BALANSRÄKNING**

(Tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	18		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25	25
Summa bundet eget kapital		25	25
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-862	-183
Aktieägartillskott erhållna		434 993	434 993
Årets resultat		- 77	- 679
Summa fritt eget kapital		434 054	434 131
Summa eget kapital		434 079	434 156
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		-	-
Övriga skulder	21	-	-
Leverantörsskulder		-	568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	62	1 023
Summa omsättningstillgångar		62	1 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		434 141	435 746

**MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Aktieägar- tillskott	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående eget kapital	25	434 993	-862	-	434 156
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-77	-77
Utgående eget kapital 2023-12-31	25	434 993	- 862	- 77	434 079



**MODERFÖRETAGETS RAPPORT
ÖVER KASSAFLÖDEN**

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		- 77	- 679
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		-	-
Finansiella poster		-	-
Övriga justeringar		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		- 77	- 679
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		988	- 165
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-1 528	498
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-540	333
Investeringsverksamheten			
Andelar i dotterföretag		-	-
Aktieägartillskott		-	-5 920
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	- 5 920
Finansieringsverksamheten			
Avgående koncerninterna lån		-	-7 000
Registrerat aktiekapital		-	-
Erhållna aktieägartillskott		-	13 525
Förändring långfristiga skulder till koncernföretag		-	-1 574
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	4 951
Årets kassaflöde		-616	- 1 315
Likvida medel vid årets början		1 318	2 633
Likvida medel vid årets slut	25	701	1 318

NOTER

Not 1 Allmän information

URSUSREM Hornbergstornen I AB med organisationsnummer 552999-1342 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Företaget och dess dotterföretags ("koncernens") verksamhet omfattar ägande, förvaltning och uthyrning av fastigheter.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för URSUSREM Hornbergstornen 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.

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya eller uppdaterade IFRS standarder som träder i kraft först under kommande räkenskapsår bedöms för närvarande inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens resultat eller finansiella ställning.

Moderföretagets principer

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. Skillnaden 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 moderföretags finansiella rapporter. Förvävsrelaterade 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.

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

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



Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Se not 12 för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgör i all väsentlighet hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Endast den del av hyrorna som avser den aktuella perioden redovisas som intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att kontrollen övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida inte särskilda villkor i köpekontraktet anger annat.

Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring som beräknas enligt nedan:

- + Erhållen försäljningslikvid (eller verkligt värde på överförda tillgångar om det inte är en kontantaffär)
- Fastighetens verkliga värde vid periodens början
- Försäljningskostnader
- Aktiverade investeringar i fastigheten under perioden fram till försäljningstidpunkten

Leasingavtal

När ett avtal ingås bedömer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasegivare

Hyresavtal där koncernen är leasegivare genom uthyrning av förvaltningsfastigheter klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår av stycket Intäkter ovan.

Koncernen som leasetagare

Hyresavtal där koncernen är leasingtagare består i sin helhet av avgifter för tomträtter, dessa redovisas över balansräkningen som skuld respektive fordran och kostnadsförs linjärt över hyresperioden.

Skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas i enlighet med den indirekta metoden.

Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 12.

Uppskjutna skattefordringar

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

Hantering av osäkra fordringar

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader. Se not 14.

Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Likviditet, refinansieringsrisk och ränterisk

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad mot olika slags finansiella risker; ränterisk, kreditrisk samt likviditetsrisk. 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 kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderföretagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Med ränterisk avses risken att räntan ökar.

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 4 821 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.

Koncernen 2023-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	1 094	3 281	861 831	-	866 206
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	916	-	-	-	916
Övriga kortfristiga skulder	200	-	-	-	200
Summa	2 210	3 281	861 831	-	867 322

Moderföretag 2023-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernen är exponerad mot kreditrisker i sin fastighetsuthyrningsverksamhet. Denna kreditrisk hanteras främst genom att hyresgäster betalar i förskott. Dessutom görs kreditprövningar av hyresgäster innan hyresavtal ingås. Utestående hyresfordringar bevakas löpande. Analyser av förfallna hyresfordringar framgår av not 13. Kreditförlusterna uppgår till ringa belopp i förhållande till koncernens totala intäkter.

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

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderföretaget 2023-12-31	Moderföretaget 2022-12-31
Fordringar hos moderföretag	-	-	200	200
Hyresfordringar	652	192	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	692	4 847	-	989
Likvida medel	4 821	3 058	701	1 318
Maximal exponering för kreditrisk	6 165	8 097	901	2 507

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 koncernens justerade soliditet inte understiga 25%. Villkoren är uppfyllda för perioden.

Not 4 Fastighetsintäkter

	Koncernen 2023-01-01 2023-12-31	Koncernen 2022-01-01 2022-12-31	Moderföretaget 2023-01-01 2023-12-31	Moderföretaget 2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter exkl. tillägg	47 013	45 840	-	-
Fastighetsskatt	99	117	-	-
Summa	47 111	45 958	-	-

Not 5 Fastighetskostnader

	Koncernen 2023-01-01 2023-12-31	Koncernen 2022-01-01 2022-12-31	Moderföretaget 2023-01-01 2023-12-31	Moderföretaget 2022-01-01 2022-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	10 472	10 553	-	-
Reparationer och underhåll	1 763	1 562	-	-
Fastighetsskatt	401	392	-	-
Summa	12 636	12 507	-	-

Not 6 Administrationskostnader

	Koncernen 2023-01-01 2023-12-31	Koncernen 2022-01-01 2022-12-31	Moderföretaget 2023-01-01 2023-12-31	Moderföretaget 2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningskostnader	4 904	5 223	3 604	3 894
Revision	279	475	13	50
Advokatkostnader	329	154	-	-
Övrigt	1 402	3 954	-	1 084
Summa	6 914	9 806	3 616	5 028

Not 7 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen 2023-01-01 2023-12-31	Koncernen 2022-01-01 2022-12-31	Moderföretaget 2023-01-01 2023-12-31	Moderföretaget 2022-01-01 2022-12-31
Ernst & Young revisionsuppdrag	279	474	13	50
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	279	474	13	50

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

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen 2023-01-01 2023-12-31	Koncernen 2022-01-01 2022-12-31	Moderföretaget 2023-01-01 2023-12-31	Moderföretaget 2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader leasing	5 703	5 691	-	106
Räntekostnader till kreditinstitut	14 379	14 557	-	-
Avskrivning aktiverade låneutgifter	350	350	-	-
Övriga finansiella kostnader	-	519	-	519
Summa	20 432	21 118	-	625

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

Not 9 Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årsvisa värderingar. Se not 12 för ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter.

Not 10 Skatt

Aktuell skatt

	Koncernen 2023-01-01 2023-12-31	Koncernen 2022-01-01 2022-12-31	Moderföretaget 2023-01-01 2023-12-31	Moderföretaget 2022-01-01 2022-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-453	-9	-	-
Summa	-453	-9	-	-

Uppskjuten skatt

	Koncernen 2023-01-01 2023-12-31	Koncernen 2022-01-01 2022-12-31	Moderföretaget 2023-01-01 2023-12-31	Moderföretaget 2022-01-01 2022-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	21 405	28 196	-	-
Summa	21 405	28 196	-	-
Total skatt	20 952	28 187	-	-

Inkomstskatt i Sverige för år 2023 beräknas med 20,6%. Nedan presenteras på en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen 2023-01-01 2023-12-31	Koncernen 2022-01-01 2022-12-31	Moderföretaget 2023-01-01 2023-12-31	Moderföretaget 2022-01-01 2022-12-31
Resultat före skatt	-110 648	-118 758	-14	-679
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6%)	22 793	24 464	3	140
Värdförändring förvaltningsfastigheter	24 266	3 857	-	-
Skatt från föregående år	-2 860	-	-	-
Förändring ej värderat underskottsavdrag	-21 566	-134	-3	-140
Redovisad skattekostnad	22 633	28 187	-0	-0
Effektiv skattekostnad (%)	-20%	-24%	1%	0%

2024052101979



Not 11 Nettoomsättning

	Moderföretaget 2023-01-01 2023-12-31	Moderföretaget 2022-01-01 2022-12-31
Serviceintäkter	3 603	3 890
Övriga intäkter	0	1 084
Summa	3 603	4 974

Not 12 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	Koncernen 2022-12-31
Ingående verkligt värde	1 441 000	1 556 000
Fastighetsförvärv	-	48
Ny- till och ombyggnad	796	6 237
Orealiserade värdeförändringar	-117 796	-121 285
Utgående verkligt värde	1 324 000	1 441 000

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 bedöms marknadshyra per värdetidpunkten. 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 och fastighetsavgift har bedömts utifrån den allmänna fastighetstaxeringen med nu gällande skatteregler. Långsiktig vakans beaktas i värderingar 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
Årlig inflation, %	2,00%
Viktad kalkylränta, %	4,92%
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	2,92%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	1,6%

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan 2023-12-31
Hyresnivå	10%	165 000
Hyresnivå	-10%	-166 000
Avkastningskrav, restvärde	0,2%	-86 000
Avkastningskrav, restvärde	-0,2%	97 000
Långsiktig vakansgrad	0,2%	-4 000
Långsiktig vakansgrad	-0,2%	4 000

Not 13 Nyttjanderättstillgångar / Leasingskulder

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31
Ingående värde	189 700	189 267
Årets förändring	400	433
Utgående värde	190 100	189 700

Not 14 Hyresfordringar

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderföretaget 2023-12-31	Moderföretaget 2022-12-31
Hyresfordringar	1 156	495	-	-
Avsättning för osäkra fordringar	-504	-303	-	-
Summa	652	192	-	-

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderföretaget 2023-12-31	Moderföretaget 2022-12-31
Skattekonto	610	629	-	-
Moms	53	53	-	16
Övrigt	29	290	-	-
Summa	692	972	-	16

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderföretaget 2023-12-31	Moderföretaget 2022-12-31
Upplupna intäkter	1 471	976	-	-
Förutbetalda kostnader	1 771	2 893	-	973
Summa	3 242	3 869	-	973

Not 17 Likvida medel

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderföretaget 2023-12-31	Moderföretaget 2022-12-31
Kassa och bank	4 821	3 058	701	1 318
Summa	4 821	3 058	701	1 318



Not 18 Eget kapital

Aktiekapital

I bolaget finns 25 000 aktier med ett kvotvärde om 1 kr per aktie, samtliga aktier är fullt betalade. Av totalt antal aktier uppgår antalet A-aktier till 24 398 st. och B-aktier till 602 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.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

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

Not 19 Upplysningar om transaktioner med närstående

URSUSREM Hornbergstornen AB har ingått ett avtal om portfölj- och bolagsförvaltning med Cavendo Asset Management AB. Enligt detta avtal har med Cavendo Asset Management AB uppdraget att fungera som asset manager för URSUSREM Hornbergstornen AB med tillhörande dotterbolag.

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderföretaget 2023-12-31	Moderföretaget 2022-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>				
Banklån (fast ränta)	857 793	861 831	-	-
Banklån (rörlig ränta)	-	-	-	-
Summa långfristiga skulder	857 793	861 831	-	-
Kortfristig skuld till kreditinstitut	4 375	4 375	-	-
Summa kortfristiga skulder	4 375	4 375	-	-
Summa skulder till kreditinstitut	862 168	866 206	-	-

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderföretaget 2023-12-31	Moderföretaget 2022-12-31
Hysesdeposition	60	134	-	-
Moms	140	59	-	-
Övrigt	-	-	-	-
Summa	200	193	-	-

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderföretaget 2023-12-31	Moderföretaget 2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 148	2 268	-	-
Upplupna driftskostnader	813	761	-	-
Övrigt	299	362	62	1 023
Summa	3 260	3 394	63	1 023

Not 23 Andelar i dotterföretag

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderföretaget 2023-12-31	Moderföretaget 2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-	433 240	427 320
Lämnade aktieägartillskott	-	-	-	5 920
Summa	-	-	433 240	433 240

Dotterföretag	Kapitalandel	Röstandel	Antal andelar	Bokfört värde
Direktägda				
URSUSREM Hornbergstornen II AB	100%	100%	25 000	433 240
Dotterföretag	Org.nr	Säte	Eget kapital	Årets resultat
Direktägda				
URSUSREM Hornbergstornen II AB	559299-1359	Stockholm	433 096	- 17

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderföretaget 2023-12-31	Moderföretaget 2022-12-31
Fastighetsinteckningar	875 000	875 000	-	-
Aktier i dotterföretag	-	-	-	-
Summa	875 000	875 000	-	-

Eventalförpliktelser

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderföretaget 2023-12-31	Moderföretaget 2022-12-31
Summa	-	-	-	-

Not 25 Likvida medel i kassaflödet

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderföretaget 2023-12-31	Moderföretaget 2022-12-31
Kassa och bank	4 821	3 058	701	1 318
Summa	4 821	3 058	701	1 318

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Fredrik Kumlin
Styrelsens ordförande

Joakim Karlsson
Styrelseledamot

Fredrik Steinum
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516892268

Dokument

840 URSUSREM Hornsbergstornen I AB ÅR 2023
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2024-05-06 16:38:48 CEST (+0200) av Erik Bätz
(EB)
Färdigställt 2024-05-13 09:01:52 CEST (+0200)

Initierare

Erik Bätz (EB)
erik.batz@hestia.se
+46704595025

Signerare

Fredrik Kumlin (FK)
Identifierad med svenskt BankID som "David Fredrik Axel
Kumlin"
Personnummer 840223-7450
fredrik.kumlin@ursusrem.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Fredrik Axel Kumlin"
Signerade 2024-05-07 10:31:55 CEST (+0200)

Joakim Karlsson (JK)
Identifierad med svenskt BankID som "Joakim Ralph
Karlsson"
Personnummer 800210-4977
joakim.karlsson@cavendo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joakim Karlsson"
Signerade 2024-05-07 10:58:34 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516892268

9861017C0#707

Fredrik Steinum (FS)

Identifierad med norskt BankID som "Fredrik Hansen Steinum"

Personnummer 170581-41119

fredrik.steinum@ursusrem.com



Namnet som returnerades från norskt BankID var

"Fredrik Hansen Steinum"

BankID utställt av "DNB Bank ASA"

2023-03-31 11:43:39 CEST (+0200)

Signerade 2024-05-07 11:10:07 CEST (+0200)

Anders Linusson (AL)

Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS LINUSSON"

Personnummer 740605-4994

anders.linusson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS LINUSSON"

Signerade 2024-05-13 09:01:52 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

2024052101987

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i URSUSREM Hornsbergstornen I AB, org.nr 559299 - 1342

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för URSUSREM Hornsbergstornen 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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.

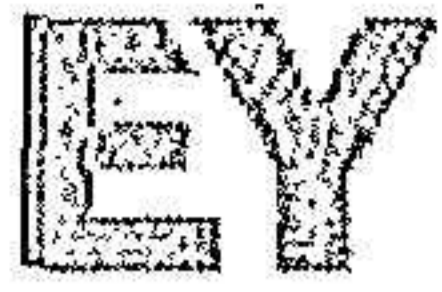
Revisorns ansvar

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



Building a better
working world

2024052101988

- 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 interna 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 Hornsbergstornen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 dokumentnyckel: G148U-EUNJS-6EUB3-NEHC3-5TNYC-Q3X06

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

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-13 07:01:30 UTC



2024052101989

Penneo dokumentnyckel: G148U-EUNJS-6EUB3-NEHC3-5TNYC-Q3X06

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>