

Styrelsen för

URSUSREM Hornbergstornen I AB

Org.nr 559299-1342

avger härmed

årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

och

koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Räkningar	5
Noter	15
Revisionsberättelse	28

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 2023-04-13. 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 2023-04-14


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 Prosjekt 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 andra 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.

Under året har bolaget lämnat aktieägartillskott till URSUSREM Hornbergstornen II AB om 5 920 tkr.

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	Moderbolaget	Moderbolaget
(Tkr)	2022	2021 *	2022	2021 *
Fastighetsintäkter	45 958	33 386	-	-
Driftnetto	33 448	25 019	-	-
Förvaltningsresultat/rörelseresultat	2 527	1 581	- 54	- 109
Årets resultat	-90 571	207 913	- 679	- 183
Marknadsvärde fastigheter	1 441 000	1 556 000	-	-
Balansomslutning	1 792 426	1 908 618	435 746	430 976
Genomsnittligt utestående aktier	25 000	25 000	25 000	25 000
Soliditet ⁽¹⁾	30,8	33,0	99,6	97,8
Räntetäckningsgrad ⁽²⁾	112,0	109,8	Neg	Neg
Avkastning på eget kapital, % ⁽³⁾	-16,4	33,0	Neg	Neg
Belåningsgrad, % ⁽⁴⁾	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.



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	421 284 817
Erhållna aktieägartillskott	13 524 961
Årets resultat	-678 905

Summa	434 130 873
--------------	--------------------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Överföres till ny räkning	434 130 873
---------------------------	-------------

Summa	434 130 873
--------------	--------------------

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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-29 2021-12-31
Fastighetsintäkter	4	45 958	33 386
Drift- och underhållskostnader	5	- 12 118	- 8 121
Fastighetsskatt	5	- 392	- 246
Driftnetto		33 448	25 019
Administrationskostnader	6, 7	- 9 806	- 7 290
Finansiella intäkter		3	5
Finansiella kostnader	8	- 21 118	- 16 152
Förvaltningsresultat		2 527	1 581
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	121 285	260 365
Resultat före skatt		118 758	261 947
Aktuell skatt	10	- 9	- 67
Uppskjuten skatt	10	- 28 196	- 53 966
Årets resultat		90 571	207 913
Resultatet i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare		90 571	207 913

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER
TOTALRESULTATET**

(Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-29 2021-12-31
Årets resultat	-	90 571	207 913
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		90 571	207 913
Resultatet i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare		90 571	207 913

**KONCERNENS RAPPORT
ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

(Tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 441 000	1 556 000
Nyttjanderättstillgångar	13	342 646	341 863
Summa anläggningstillgångar		1 783 646	1 897 863
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	14	192	487
Aktuell skattefordran		684	86
Övriga fordringar	15	978	603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 869	4 905
Likvida medel	17	3 058	4 674
Summa omsättningstillgångar		8 781	10 755
SUMMA TILLGÅNGAR		1 792 426	1 908 618

2023050310434



**KONCERNENS RAPPORT
ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag	18		
Aktiekapital		25	25
Övrigt tillskjutet kapital		434 993	421 468
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		117 342	207 913
Summa eget kapital		552 360	629 406
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	10	25 771	53 966
Leasingskulder	13	342 646	341 863
Skulder till koncernföretag	19	-	7 000
Skulder till kreditinstitut	20	861 831	865 856
Summa långfristiga skulder		1 230 247	1 268 685
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till koncernföretag		-	74
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	20	4 375	4 375
Leverantörsskulder		1 860	1 749
Övriga kortfristiga skulder	21	193	484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 391	3 846
Summa kortfristiga skulder		9 819	10 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 792 426	1 908 618

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser specificeras i not 24.

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

2023050310436

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare
Ingående eget kapital	25	421 468	207 913	629 406
Aktieägartillskott	-	13 525	-	13 525
Årets resultat	-	-	90 571	90 571
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	25	434 993	117 342	552 360

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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-29 2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Driftnetto		33 448	25 019
Administrationskostnader		-9 806	-7 290
Betalda räntor		-21 118	-16 152
Erhållna räntor		3	5
Ej kassaflödespåverkande poster		2	-8
Betalda skatter		- 607	19
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		1 922	1 593
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		956	-5 995
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		- 635	6 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten		321	84
Investeringsverksamheten			
Förvärv och investering i fastigheter	12	-6 285	- 1 295 776
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 6 285	- 1 295 776
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån från kreditinstitut	20	-	873 110
Amortering lån från kreditinstitut		-4 025	-2 879
Upptagna lån från ägare		-7 074	4 359
Erhållna aktieägartillskott		13 525	424 183
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 426	1 298 773
Årets kassaflöde		- 1 616	4 674
Likvida medel vid årets början		4 674	-
Likvida medel vid årets slut	25	3 058	4 674

2023050310437

**MODERFÖRETAGETS
RESULTATRÄKNING**

(Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-29 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	11	4 974	2 471
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	6	5 028	2 580
Rörelseresultat		54	109
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		625	74
Resultat efter finansiella poster		679	183
Resultat före skatt		679	183
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat		679	183

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



**MODERFÖRETAGETS
BALANSRÄKNING**

(Tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella tillgångar			
Andelar i dotterföretag	23	433 240	427 320
Fordringar hos koncernföretag		-	-
Summa anläggningstillgångar		433 240	427 320
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		200	200
Övriga fordringar		16	-
Förutbetalda kostnader		973	824
Kassa och bank	17	1 318	2 633
Summa omsättningstillgångar		2 507	3 656
SUMMA TILLGÅNGAR		435 746	430 976

2023050310439



**MODERFÖRETAGETS
BALANSRÄKNING**

(Tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		-183	0
Aktieägartillskott erhållna		434 993	421 468
Årets resultat		-679	-183
Summa fritt eget kapital		434 131	421 285
Summa eget kapital		434 156	421 310
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag			7 000
Summa långfristiga skulder			7 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		-	1 574
Övriga skulder	21	-	206
Leverantörsskulder		568	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 023	886
Summa omsättningstillgångar		1 590	2 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		435 746	430 976

2023050310440



**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	421 468	- 183	-	421 310
Aktieägartillskott	-	13 525		-	13 525
Årets resultat	-	-	-	- 679	- 679
Utgående eget kapital 2022-12-31	25	434 993	- 183	- 679	434 156

2023050310441



**MODERFÖRETAGETS RAPPORT
ÖVER KASSAFLÖDEN**

(Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-29 2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		- 679	- 183
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		-	-
Finansiella poster		-	-
Övriga justeringar		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		- 679	- 183
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		- 165	-1 024
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		498	2 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten		333	1 642
Investeringsverksamheten			
Andelar i dotterföretag		-	-427 320
Aktieägartillskott		-5 920	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 5 920	-
Finansieringsverksamheten			
Avgående koncerninterna lån		-7 000	7 000
Registrerat aktiekapital		-	25
Erhållna aktieägartillskott		13 525	421 468
Förändring långfristiga skulder till koncernföretag		-1 574	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 951	428 493
Årets kassaflöde		- 1 315	2 633
Likvida medel vid årets början		2 633	-
Likvida medel vid årets slut	25	1 318	2 633

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.

Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretags tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

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. 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.

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 11 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.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar (realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter) redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning nedan. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

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

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter resultat förs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Låneutgifter

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

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.

Avsättningar och eventalförpliktelser

Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden till åtminstone tolv månader efter balansdagen, då den klassificeras som långfristig skuld. Eventalförpliktelser redovisas när det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet. Avsättningar och eventalförpliktelser omprövas vid varje bokslutstillfälle.

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.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten 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.

Händelser efter balansdagen

Händelser efter balansdagen, och som bekräftar de villkor som gällde vid balansdagen, beaktas vid värdering av tillgångar och skulder.

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 11.

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 13.

Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Koncernens bedömning har för samtliga genomförda förvärv under perioden inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och också goodwill.

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 3 058 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 2022-12-31	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	1 860	-	-	-	1 860
Övriga kortfristiga skulder	193	-	-	-	193
Summa	3 147	3 281	861 831	-	868 259

Moderföretag 2022-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	568	-	-	-	568
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Summa	568	-	-	-	568

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 kreditrisk 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 2022-12-31	Koncernen 2021-01-29 2021-12-31	Moderföretaget 2022-12-31	Moderföretaget 2021-01-29 2021-12-31
Fordringar hos moderföretag	-	-	200	200
Hyresfordringar	192	487	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	4 847	5 508	989	824
Likvida medel	3 058	4 674	1 318	2 633
Maximal exponering för kreditrisk	8 097	10 669	2 507	3 657

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 2022-01-01 2022-12-31	Koncernen 2021-01-29 2021-12-31	Moderföretaget 2022-01-01 2022-12-31	Moderföretaget 2021-01-29 2021-12-31
Hysesintäkter exkl. tillägg	45 840	33 280	-	-
Fastighetsskatt	117	106	-	-
Summa	45 958	33 386	-	-

Not 5 Fastighetskostnader

	Koncernen 2022-01-01 2022-12-31	Koncernen 2021-01-29 2021-12-31	Moderföretaget 2022-01-01 2022-12-31	Moderföretaget 2021-01-29 2021-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	10 553	6 625	-	-
Reparationer och underhåll	1 562	1 496	-	-
Fastighetsskatt	392	246	-	-
Summa	12 507	8 367	-	-

Not 6 Administrationskostnader

	Koncernen 2022-01-01 2022-12-31	Koncernen 2021-01-29 2021-12-31	Moderföretaget 2022-01-01 2022-12-31	Moderföretaget 2021-01-29 2021-12-31
Förvaltningskostnader	5 223	3 405	3 894	-
Revision	475	438	50	63
Advokatkostnader	154	149	-	-
Övrigt	3 954	3 298	1 084	2 518
Summa	9 806	7 290	5 028	2 581

Not 7 Upplösning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen 2022-01-01 2022-12-31	Koncernen 2021-01-29 2021-12-31	Moderföretaget 2022-01-01 2022-12-31	Moderföretaget 2021-01-29 2021-12-31
Ernst & Young revisionsuppdrag	474	344	50	62
skatterådgivning	-	94	-	0
andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	474	438	50	62

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 2022-01-01 2022-12-31	Koncernen 2021-01-29 2021-12-31	Moderföretaget 2022-01-01 2022-12-31	Moderföretaget 2021-01-29 2021-12-31
Räntekostnader leasing	5 691	4 259	106	74
Räntekostnader till kreditinstitut	14 557	11 631	-	-
Avskrivning aktiverade låneutgifter	350	262	-	-
Övriga finansiella kostnader	519	-	519	-
Summa	21 118	16 152	625	74

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01	2021-01-29	2022-01-01	2021-01-29
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-9	- 67	-	-
Summa	-9	- 67	-	-
Uppskjuten skatt				
	2022-01-01	2021-01-29	2022-01-01	2021-01-29
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	28 196	- 53 966	-	-
Summa	28 196	- 53 966	-	-
Total skatt	28 187	- 54 033	-	-

Inkomstskatt i Sverige för år 2022 beräknas med 20,6%. Nedan presenteras på en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01	2021-01-29	2022-01-01	2021-01-29
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Resultat före skatt	-118 758	261 647	-679	182
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6%)	24 464	- 53 899	140	37
Ej avdragsgilla kostnader	0	0	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	-	-	-	-
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	3 857	-	-	-
Skatteeffekt förändring uppskjuten skatteskuld	-	-	-	-
Förändring ej värderat underskottsavdrag	-134	-134	-140	- 37
Skatt på ej avdragsgillt räntenetto	-	-	-	-
Redovisad skattekostnad	28 187	- 54 033	-0	-
	28 178			
Effektiv skattekostnad (%)	-24%	-21%	0%	0%



Not 11 Nettoomsättning

	Moderföretaget 2022-01-01 2022-12-31	Moderföretaget 2021-01-29 2021-12-31
Serviceintäkter	3 890	2 471
Övriga intäkter	1 084	-
Summa	4 974	2 471

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 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31
Ingående verkligt värde	1 556 000	-
Fastighetsförvärv	48	1 288 610
Ny- till och ombyggnad	6 237	7 166
Orealiserade värdeförändringar	-121 285	260 224
Utgående verkligt värde	1 441 000	1 556 000

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	2022-12-31
Årlig inflation, %	2,23%
Viktad kalkylränta, %	4,63%
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	2,63%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	0,3%

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Värdepåverkan	
	Antagande	2022-12-31
Hyresnivå	10%	184 000
Hyresnivå	-10%	-185 000
Avkastningskrav, restvärde	0,2%	-103 000
Avkastningskrav, restvärde	-0,2%	119 000
Långsiktig vakansgrad	0,2%	-5 000
Långsiktig vakansgrad	-0,2%	4 000

Not 13 Nyttjanderättstillgångar / Leasingskulder

	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31
Ingående värde	341 863	-
Årets förändring	783	341 863
Utgående värde	342 646	341 863

Not 14 Hyresfordringar

	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderföretaget 2022-12-31	Moderföretaget 2021-12-31
Hyresfordringar	495	756	-	-
Avsättning för osäkra fordringar	-303	-268	-	-
Summa	192	488	-	-

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderföretaget 2022-12-31	Moderföretaget 2021-12-31
Skattekonto	629	578	-	-
Moms	53	24	16	-
Övrigt	290	1	-	-
Summa	972	603	16	-

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderföretaget 2022-12-31	Moderföretaget 2021-12-31
Upplupna intäkter	976	2 263	-	-
Förutbetalda kostnader	2 893	2 642	973	824
Summa	3 869	4 905	973	824

Not 17 Likvida medel

	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderföretaget 2022-12-31	Moderföretaget 2021-12-31
Kassa och bank	3 058	4 674	1 318	2 633
Summa	3 058	4 674	1 318	2 633

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 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderföretaget 2022-12-31	Moderföretaget 2021-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>				
Banklån (fast ränta)	861 831	865 856	-	-
Banklån (rörlig ränta)	-	-	-	-
Summa långfristiga skulder	861 831	865 856	-	-
Kortfristig skuld till kreditinstitut	4 375	4 375	-	-
Summa kortfristiga skulder	4 375	4 375	-	-
Summa skulder till kreditinstitut	866 206	870 231	-	-

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderföretaget 2022-12-31	Moderföretaget 2021-12-31
Hysesdeposition	134	175	-	-
Moms	59	309	-	206
Övrigt	-	-	-	-
Summa	193	484	-	206

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderföretaget 2022-12-31	Moderföretaget 2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 268	2 533	-	-
Upplupna driftskostnader	761	1 056	-	-
Övrigt	362	256	1 023	886
Summa	3 391	3 846	1 023	886

Not 23 Andelar i dotterföretag

	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderföretaget 2022-12-31	Moderföretaget 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-	427 320	-
Förvärv	-	-	25	25
Lämnade aktieägartillskott	-	-	5 920	427 295
Summa	-	-	433 240	427 320

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	433 114	- 64

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderföretaget 2022-12-31	Moderföretaget 2021-12-31
Fastighetsinteckningar	875 000	875 000	-	-
Aktier i dotterföretag	-	-	-	-
Summa	875 000	875 000	-	-

Eventalförpliktelser

	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderföretaget 2022-12-31	Moderföretaget 2021-12-31
Summa	-	-	-	-

Not 25 **Likvida medel i kassaflödet**

	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderföretaget 2022-12-31	Moderföretaget 2021-12-31
Kassa och bank	3 058	4 674	1 318	2 633
Summa	3 058	4 674	1 318	2 633

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 09222115557490355404

Dokument

URSUSREM Hornsbergstornen I AB ÅR 2022
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2023-04-05 07:10:01 CEST (+0200) av Erik Bätz
(EB)
Färdigställt 2023-04-05 13:07:54 CEST (+0200)

Initierare

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

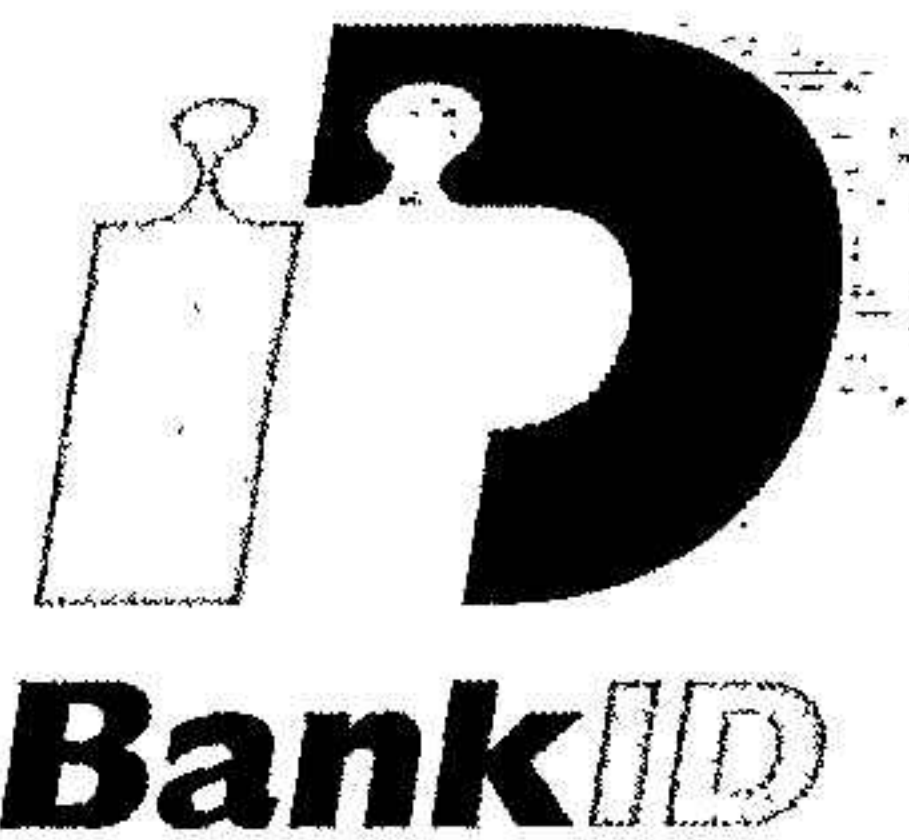
Signerande parter

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 2023-04-05 11:35:15 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 Ralph Karlsson"
Signerade 2023-04-05 11:55:43 CEST (+0200)

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 2023-04-05 11:56:56 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"



Verifikat

Transaktion 09222115557490355404

Signerade 2023-04-05 13:07:54 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

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 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig

säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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



Building a better
working world

- 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 2022, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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."

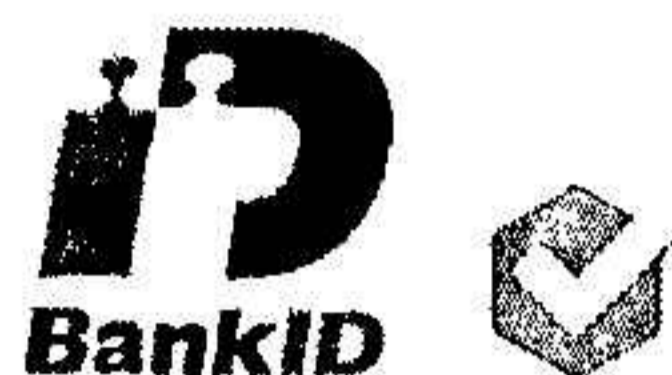
ANDERS LINUSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19740605xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-04-05 11:12:10 UTC



2023050510460

Penneo dokumentnr: CANR4-PKFCF-XPDTM-RXSON-VFC7F-FNVM3

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>