

Styrelsen och verkställande direktören för

## URSUSREM Hornbergstornen I AB

Org.nr 559299-1342

avger härmed

### **årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

och

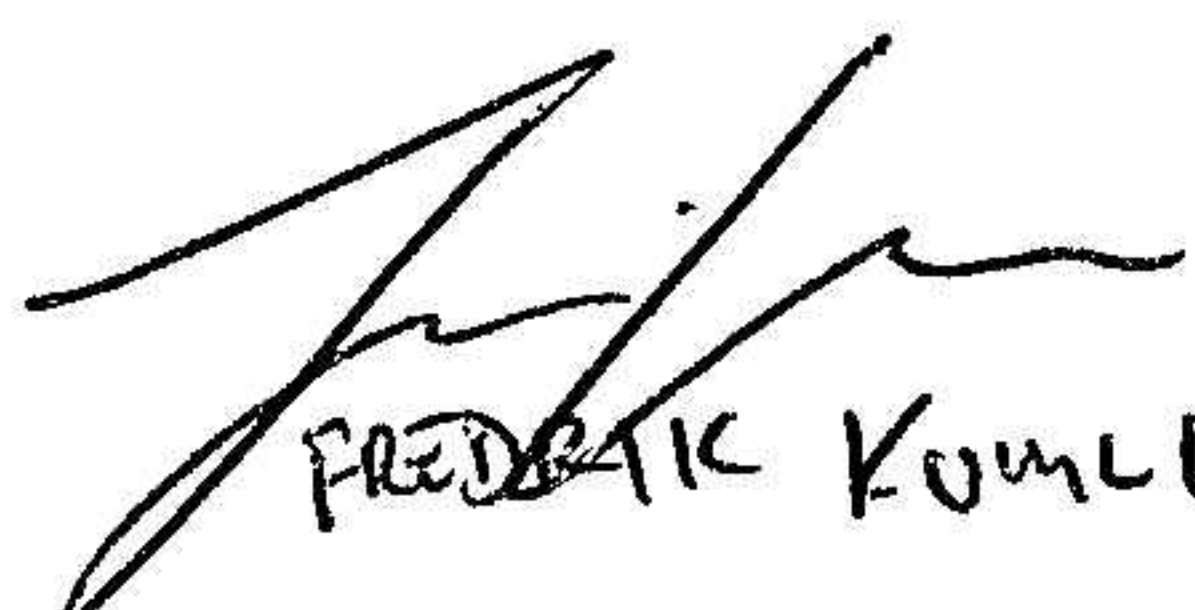
### **koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Undertecknad styrelseledamot i URSUSREM Hornbergstornen I AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställs på årsstämman 2025-05-15

Stämman beslutade också att godkänna styrelsen förslag på vinstdisposition.

Stockholm 2025-05-15

  
FREDRIK KOMLIN

Styrelsen och verkställande direktören för

## URSUSREM Hornbergstornen I AB

Org.nr 559299-1342

avger härmed

### **årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

och

### **koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

# 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 Box 103, 721 05 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 fjärde 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

Bolagets dotterbolag Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen AB har efter årets utgång tecknat avtal med BRF Förtjusningen 1 där fastigheten Förtjusningen 1 avyttrades 2025-03-20.

**Flerårsöversikt**

	Koncernen	Koncernen	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget	Moderbolaget	Moderbolaget
	2024	2023	2022	2021 *	2024	2023	2022	2021 *
Hysesintäkter, tkr	45 147	47 111	45 958	33 386	-	-	-	-
Driftnetto, tkr	31 439	34 475	33 448	25 019	-	-	-	-
Förvaltningsresultat/rörelseresultat, tkr	4 879	7 148	2 527	1 581	-203	-14	-54	-109
Årets resultat, tkr	109 123	-89 696	-90 571	207 913	497	-14	-679	-183
Marknadsvärde fastigheter, tkr	1 471 000	1 324 000	1 441 000	1 556 000	-	-	-	-
Balansomslutning, tkr	1 672 461	1 523 673	1 639 481	1 756 022	434 620	434 141	435 746	430 976
Genomsnittligt utestående aktier	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Soliditet, % <sup>(1)</sup>	34,2	30,4	33,7	35,8	100,0	100,0	99,6	97,8
Räntetäckningsgrad, % <sup>(2)</sup>	123,9	135,0	112,0	109,8	Neg	Neg	Neg	Neg
Avkastning på eget kapital, % <sup>(3)</sup>	21,1	-19,4	16,4	33,0	-	Neg	Neg	Neg
Belåningsgrad, % <sup>(4)</sup>	58,3	59,8	60,1	56,4	-	-	-	-

<sup>(1)</sup> Justerat eget kapital / Balansomslutning.

<sup>(2)</sup> (Driftnetto - Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader

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

<sup>(4)</sup> 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:**

Balanserat resultat	434 054 361
Årets resultat	497 470
<b>Summa</b>	<b>434 551 831</b>

**Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:**

Överföres till ny räkning	434 551 831
<b>Summa</b>	<b>434 551 831</b>

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	2024	2023
Hysesintäkter	4	45 147	47 111
Drift- och underhållskostnader	5	-13 302	-12 235
Fastighetsskatt	5	-407	-401
<b>Driftnetto</b>		<b>31 439</b>	<b>34 475</b>
Administrationskostnader	6, 7	-6 199	-6 914
Finansiella intäkter		26	18
Finansiella kostnader	8	-20 387	-20 432
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>		<b>4 879</b>	<b>7 148</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	145 623	-117 796
<b>Resultat före skatt</b>		<b>150 502</b>	<b>-110 648</b>
Aktuell skatt	10	-	-453
Uppskjuten skatt	10	-41 379	21 405
<b>Årets resultat</b>		<b>109 123</b>	<b>-89 696</b>
<b>Resultatet i sin helhet är hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>109 123</b>	<b>-89 696</b>

## Koncernens rapport över totalresultatet

Tkr	Not	2024	2023
Årets resultat		109 123	-89 696
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat</b>		<b>109 123</b>	<b>-89 696</b>
<b>Resultatet i sin helhet är hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>109 123</b>	<b>-89 696</b>

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	1 471 000	1 324 000
Nyttjanderättstillgångar	13	190 533	190 100
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 661 533</b>	<b>1 514 100</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjutna skattefordringar		421	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>421</b>	<b>-</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	14	1 575	652
Aktuell skattefordran		677	167
Övriga fordringar	15	237	692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 762	3 242
Likvida medel	17	5 255	4 821
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 506</b>	<b>9 573</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 672 461</b>	<b>1 523 673</b>

## Rapport över finansiell ställning, koncern

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretaget</b>	18		
Aktiekapital		25	25
Övrigt tillskjutet kapital		434 993	434 993
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		136 769	27 646
<b>Summa eget kapital</b>		<b>571 787</b>	<b>462 664</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	10	46 166	4 365
Leasingskulder	13	190 533	190 100
Skulder till koncernföretag	19	-	-
Skulder till kreditinstitut	20	-	857 793
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>236 699</b>	<b>1 052 259</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till koncernföretag		-	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	20	858 156	4 375
Leverantörsskulder		2 361	916
Övriga kortfristiga skulder	21	237	200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 221	3 260
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>863 975</b>	<b>8 751</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 672 461</b>	<b>1 523 673</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser specificeras i not 24.

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital

### Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
<b>Eget kapital den 31 december 2022</b>	<b>25</b>	<b>434 993</b>	<b>117 342</b>	<b>552 360</b>
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-89 696	-89 696
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<b>Eget kapital den 31 december 2023</b>	<b>25</b>	<b>434 993</b>	<b>27 646</b>	<b>462 664</b>
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	109 123	109 123
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<b>Eget kapital den 31 december 2024</b>	<b>25</b>	<b>434 993</b>	<b>136 769</b>	<b>571 787</b>

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

## Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	Not	2024	2023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Driftnetto		31 439	34 475
Administrationskostnader		-6 199	-6 914
Betalda räntor		-20 386	-20 432
Erhållna räntor		25	18
Ej kassaflödespåverkande poster		350	-
Betalda skatter		-510	508
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>4 719</b>	<b>7 655</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-28	453
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		1 496	-1 511
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>6 187</b>	<b>6 597</b>
Förvärv och investering i fastigheter	12	-1 377	-796
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 377</b>	<b>-796</b>
Upptagna lån från kreditinstitut	20	-	-
Amortering lån från kreditinstitut		-4 375	-4 038
Upptagna lån från ägare		-	-
Erhållna aktieägartillskott		-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 375</b>	<b>-4 038</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>434</b>	<b>1 763</b>
Likvida medel vid årets början		4 821	3 058
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	25	<b>5 255</b>	<b>4 821</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2024	2023
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	11	3 758	3 603
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrationskostnader	6	-3 961	-3 616
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-203</b>	<b>-14</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-203</b>	<b>-14</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		700	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>700</b>	<b>-14</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>497</b>	<b>-14</b>
Skatt på årets resultat	10	-	-63
<b>Årets resultat</b>		<b>497</b>	<b>-77</b>

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

## Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Andelar i dotterföretag	23	433 240	433 240
Fordringar hos koncernföretag		-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>433 240</b>	<b>433 240</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		903	200
Övriga fordringar	15	1	-
Förutbetalda kostnader	16	234	-
Likvida medel	17	242	701
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 380</b>	<b>902</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>434 620</b>	<b>434 141</b>

2025051616519

<b>Belopp i tkr</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-938	-862
Aktieägartillskott erhållna		434 993	434 993
Årets resultat		497	-77
<b>Summa eget kapital</b>		<b>434 577</b>	<b>434 079</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		-	-
Övriga skulder	21	12	-
Leverantörsskulder		31	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	-	62
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43</b>	<b>62</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>434 620</b>	<b>434 141</b>

## Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Aktieägar-tillskott	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
<b>Eget kapital den 31 december 2022</b>	<b>25</b>	<b>434 993</b>	<b>-862</b>	<b>-</b>	<b>434 156</b>
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-76	-76
<b>Eget kapital den 31 december 2023</b>	<b>25</b>	<b>434 993</b>	<b>-862</b>	<b>-76</b>	<b>434 079</b>
Omföring fg års resultat	-	-	-76	76	-
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	497	497
<b>Eget kapital den 31 december 2024</b>	<b>25</b>	<b>434 993</b>	<b>-938</b>	<b>497</b>	<b>434 577</b>

## Moderbolagets rapport över kassaflöden

Tkr	Not	2024	2023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		497	-77
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		-	-
Finansiella poster		-	-
Övriga justeringar		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>497</b>	<b>-77</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-938	988
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-19	-1 528
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-459</b>	<b>-540</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Andelar i dotterföretag		-	-
Aktieägartillskott		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Avgående koncerninterna lån		-	-
Registrerat aktiekapital		-	-
Erhållna aktieägartillskott		-	-
Förändring långfristiga skulder till koncernföretag		-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-459</b>	<b>-616</b>
Likvida medel vid årets början		701	1 318
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	25	<b>242</b>	<b>701</b>

## Not 1 Allmän information

URSUSREM Hornbergstomen 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.

Dotterbolag	Org.nr.	Andel, %
URSUSREM Hornbergstomen II AB	559299-1359	100
Fastighetsaktiebolaget Förtjusningen 1	556763-8498	100
Fastighetsaktiebolaget Östra Kungsholmsporten	556763-8480	100

## Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för URSUSREM Hornbergstomen 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 realiserade 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 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 överläter 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 leasetagare 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.

### **Hantering av osäkra fordringar**

Hysesfordringar 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 5 255 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 2024-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	1 094	857 063	-	-	858 156
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	2 361	-	-	-	2 361
Övriga kortfristiga skulder	237	-	-	-	237
<b>Summa</b>	<b>3 692</b>	<b>857 063</b>	-	-	<b>860 754</b>

Moderföretag 2024-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	31	-	-	-	31
Övriga kortfristiga skulder	12	-	-	-	12
<b>Summa</b>	<b>43</b>	-	-	-	<b>43</b>

### Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. 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 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderföretaget 2024-12-31	Moderföretaget 2023-12-31
Fordringar hos koncernföretag	-	-	903	200
Hysesfordringar	1 575	652	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	237	692	1	-
Likvida medel	5 255	4 821	242	701
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>7 067</b>	<b>6 165</b>	<b>1 146</b>	<b>901</b>

### Värdering av finansiella instrument till verkligt värde

#### Koncernen

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

#### Moderföretaget

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

### Hantering av kapital

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

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgraden. Enligt koncernens kreditavtal skall koncernens justerade soliditet inte understiga 25%. Villkoren är uppfyllda för perioden.

### Not 4 Fastighetsintäkter

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderföretaget 2024-12-31	Moderföretaget 2023-12-31
Hysesintäkter exkl. tillägg	45 062	47 013	-	-
Fastighetsskatt	86	99	-	-
<b>Summa</b>	<b>45 147</b>	<b>47 112</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 5 Fastighetskostnader

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderföretaget 2024-12-31	Moderföretaget 2023-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	10 268	10 472	-	-
Reparationer och underhåll	3 034	1 763	-	-
Fastighetsskatt	407	401	-	-
<b>Summa</b>	<b>13 709</b>	<b>12 636</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 6 Administrationskostnader**

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderföretaget 2024-12-31	Moderföretaget 2023-12-31
Förvaltningskostnader	3 684	4 904	3 892	3 604
Revision	225	279	68	13
Advokatkostnader	207	329	-	-
Övrigt	2 082	1 402	1	-
<b>Summa</b>	<b>6 199</b>	<b>6 914</b>	<b>3 961</b>	<b>3 616</b>

**Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderföretaget 2024-12-31	Moderföretaget 2023-12-31
<i>Ernst &amp; Young</i>				
revisionsuppdrag	95	279	-	13
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>95</b>	<b>279</b>	<b>-</b>	<b>13</b>

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 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderföretaget 2024-12-31	Moderföretaget 2023-12-31
Räntekostnader leasing	5 717	5 703	-	-
Räntekostnader till kreditinstitut	14 306	14 379	-	-
Avskrivning aktiverade låneutgifter	350	350	-	-
Övriga finansiella kostnader	14	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>20 387</b>	<b>20 432</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderföretaget 2024-12-31	Moderföretaget 2023-12-31
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-	-453	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-453</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderföretaget 2024-12-31	Moderföretaget 2023-12-31
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-41 379	21 405	-	-
<b>Summa</b>	<b>-41 379</b>	<b>21 405</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inkomstskatt i Sverige för år 2024 beräknas med 20,6%. Nedan presenteras på en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderföretaget 2024-12-31	Moderföretaget 2023-12-31
<b>Avstämning årets skattekostnad</b>				
Resultat före skatt	150 502	-110 648	497	-14
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6%)	-31 003	22 793	-102	3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	24 266	-	-
Skatt från föregående år	-	-2 860	-	-
Korrigerig av uppskjuten skatt föregående år	-8 690	-	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-3	-	-	-
Ej avdragsgill räntenetto	-1 856	-	-	-
Förändring ej värderat underskottsavdrag	173	-21 566	102	-3
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-41 379</b>	<b>22 633</b>	<b>-0</b>	<b>-0</b>
Effektiv skattekostnad (%)	-27%	-20%	0%	1%

**Not 11 Nettoomsättning**

	Moderföretaget 2024-12-31	Moderföretaget 2023-12-31
Serviceintäkter	3 758	3 603
Övriga intäkter	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 758</b>	<b>3 603</b>

## 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 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31
<b>Ingående verkligt värde</b>	1 324 000	1 441 000
Fastighetsförvärv	-	-
Ny- till och ombyggnad	1 377	796
Orealiserade värdeförändringar	145 623	-117 796
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 471 000</b>	<b>1 324 000</b>

Vid värdering till verkligt föregående år användes det 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.

Värderingen för 2024 har skett enligt nivå 2, IFRS 13. Vilket har baserats på försäljningen av Förtjusningen 1 och det verkliga försäljningspriset för den transaktionen. Kvarvarande fastighet är mycket lik den sålda fastigheten på grund av detta har dess värdering baserats på likvärdiga antaganden. Modellen och värderingsantagandena för det uppskattade värdet för den kvarvarande fastigheten är framtaget av en oberoende tredje part.

Tidigare har värderingen skett enligt nivå 3, IFRS 13. Tabellen nedan är hänförlig till den externa värderingen per 2023-12-31 och blir ej tillämpningsbar för 2024.

Värderingsantaganden	2023-12-31
Årlig inflation, %	2,00%
Viktad kalkylränta, %	4,92%
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	2,92%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	1,60%

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Värdepåverkan	
	Antagande	2023-12-31
Hyresnivå	+10,0%	165 000
Hyresnivå	-10,0%	-165 000
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 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31
<b>Ingående värde</b>	190 100	189 700
Årets förändring	433	400
<b>Utgående värde</b>	<b>190 533</b>	<b>190 100</b>

**Not 14 Hyresfordringar**

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderföretaget 2024-12-31	Moderföretaget 2023-12-31
Hyresfordringar	2 656	1 156	-	-
Avsättning för osäkra fordringar	-1 080	-504	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 575</b>	<b>652</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga fordringar**

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderföretaget 2024-12-31	Moderföretaget 2023-12-31
Skattekonto	237	610	1	-
Moms	-	53	-	-
Övrigt	-	29	-	-
<b>Summa</b>	<b>237</b>	<b>692</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderföretaget 2024-12-31	Moderföretaget 2023-12-31
Upplupna intäkter	954	1 471	-	-
Förutbetalda kostnader	1 808	1 771	234	-
<b>Summa</b>	<b>2 762</b>	<b>3 242</b>	<b>234</b>	<b>-</b>

**Not 17 Likvida medel**

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderföretaget 2024-12-31	Moderföretaget 2023-12-31
Kassa och bank	5 255	4 821	242	701
<b>Summa</b>	<b>5 255</b>	<b>4 821</b>	<b>242</b>	<b>701</b>

**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 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderföretaget 2024-12-31	Moderföretaget 2023-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>				-
Banklån (fast ränta)	-	857 793	-	-
Banklån (rörlig ränta)	-	-	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	-	<b>857 793</b>	-	-
Kortfristig skuld till kreditinstitut	858 156	4 375	-	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>858 156</b>	<b>4 375</b>	-	-
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>858 156</b>	<b>862 168</b>	-	-

**Not 21 Övriga kortfristiga skulder**

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderföretaget 2024-12-31	Moderföretaget 2023-12-31
Hysesdeposition	60	60	-	-
Moms	177	140	-	-
Övrigt	-	-	12	-
<b>Summa</b>	<b>237</b>	<b>200</b>	<b>12</b>	-

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderföretaget 2024-12-31	Moderföretaget 2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 561	2 148	-	-
Upplupna driftskostnader	660	813	-	-
Övrigt	-	299	-	63
<b>Summa</b>	<b>3 221</b>	<b>3 260</b>	-	<b>63</b>

**Not 23 Andelar i dotterföretag**

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderföretaget 2024-12-31	Moderföretaget 2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-	433 240	433 240
Lämnade aktieägartillskott	-	-	-	-
<b>Summa</b>	-	-	<b>433 240</b>	<b>433 240</b>

Dotterföretag	Kapitalandel	Röstandel	Antal andelar	Bokfört värde
URSUSREM Hornbergstornen II AB	100%	100%	25 000	433 240

Dotterföretag	Org.nr	Säte	Eget kapital	Årets resultat
URSUSREM Hornbergstornen II AB	559299-1359	Stockholm	433 096	77

**Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>Koncernen 2024-12-31</b>	<b>Koncernen 2023-12-31</b>	<b>Moderföretaget 2024-12-31</b>	<b>Moderföretaget 2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	875 000	875 000	-	-
Aktier i dotterföretag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>875 000</b>	<b>875 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

**Not 25 Likvida medel i kassaflödet**

	<b>Koncernen 2024-12-31</b>	<b>Koncernen 2023-12-31</b>	<b>Moderföretaget 2024-12-31</b>	<b>Moderföretaget 2023-12-31</b>
Kassa och bank	5 255	4 821	242	701
<b>Summa</b>	<b>5 255</b>	<b>4 821</b>	<b>242</b>	<b>701</b>

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

\_\_\_\_\_  
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

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 25 pages before this page  
Dokumentet inneholder 25 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 25 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 25 sider før denne side

Detta dokument innehåller 25 sidor före denna sida

David Fredrik Axel Kumlin

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: URSUSREM Hornsbergstornen I AB

853d4ff2-74d0-4f62-b0ab-ef85dd53d9 - 2025-05-13 16:55:15 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 6a82fb46-79ac-4ea2-94c4-11bb15ffc2fe - SE

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Fredrik Hansen Steinum

c6da7092-f805-430c-b6c3-fe74445fb386 - 2025-05-14 10:12:46 UTC +03:00

BankID - a5d5ec14-8c88-4074-a2d0-a1f630f12a9f - NO

Joakim Ralph Karlsson

7c6c737b-4bcd-4cb5-8337-7d95f1e56bc9 - 2025-05-14 16:24:41 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3ae1b76e-3528-4a0e-addr-4b47d74986eb - SE

Anders Olof Linusson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ernst & Young AB

2d6eb5c6-f50b-4373-a460-c7678dd41190 - 2025-05-15 09:33:45 UTC +03:00

BankID / Freja eID - f8871cec-e3c5-481c-b099-356075b90caa - SE

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmittekningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

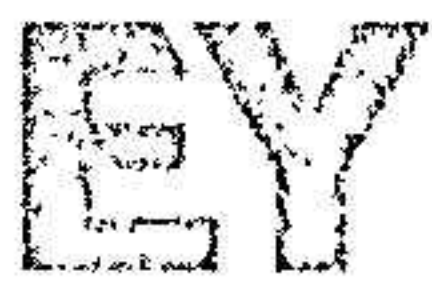
representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



Building a better  
working world

2025051616527

## 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 2024.

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

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

## 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 2024, 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska 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 Olof Linusson**

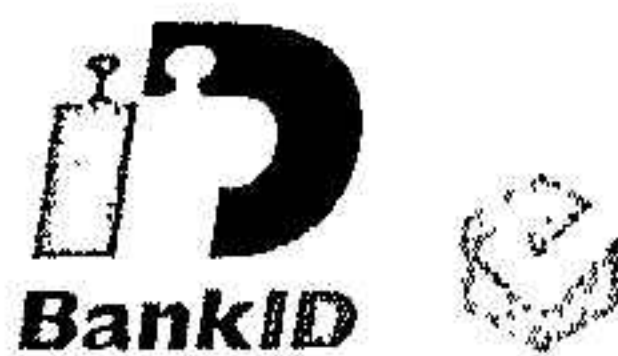
Auktoriserad revisor

På uppdrag av: EY

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-15 06:17:39 UTC



2025051616528

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

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

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

Penneo dokumentnyckel: DK8YG-IENS2-D3EY4-DC5YX-WGB7Z-BRXD9