20240627111093

URSUSREM Atlas II AB
Org nr 559235-9953

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9

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

Undertecknad styrelseledamot i URSUSREM Atlas II AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 24 juni 2024.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 24 juni 2024

Fredrik Kumlin

20240627111094

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Bolagets resultat 2023 uppgår till -4 664 975 (148 384 258) kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

URSUSREM Atlas II AB ingick under 2020 ett förvaltningsavtal med Midgard Partners AS om strategiska förvaltningstjänster som därefter levererats vidare genom ett förvaltningsavtal med Fastighets AB Terminalvägen 24. Detta avtal har fortlöpt i sin helhet även under 2023.

Bolaget tillämpar från och med 2021-01-01 RFR2 i enlighet med övriga bolag i koncernen. Inga förändringar av övergången till RFR2 föreligger.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med eget kapital om 665 mkr (669 mkr).

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Den mest väsentliga risken som påverkar bolaget är kopplad till värdering av fastigheten, som ägs av dotterbolaget. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetvärdet och innebär en osäkerhet.

Det finansiella målet med verksamheten är att optimera fastighetsförvaltningen i dotterbolaget för att kunna generera en stabil och långsiktig avkastning.

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

Denna dokumentnyckel: SYOEE-FXO46-EJLJ-UL5U4-FAZD8-BIKLM

20240627111095

Dotterbolagets lånefinansiering på 1 100 000 tkr löper ut under 2024. Det bedöms vara ett rimligt antagande att finansieringen kan förlängas med nuvarande långivare, även om dotterbolaget avser att gå ut till fler låneinstitut och obligationsinvesterare. Dotterbolaget är i löpande kontakt med nuvarande och andra långivare. Skuldmarknaden har förändrats väsentligt senaste åren så det är troligt att villkoren på dotterbolagets finansiering också förändras under 2024. Utfallet av pågående förhandlingarna och utvecklingen i marknaden kommer i slutändan att vara avgörande för dotterbolagets behov av ett eller fler aktieägartillskott. Bolaget har goda relationer med finansierare och förhoppning om aktieägartillskott men eftersom inget formellt beslut tagits om finansiering eller tillskott och inget avtal ännu ingåtts så bör det understrykas att det finns en risk för att förutsättning för fortsatt drift inte föreligger.

Flerårsöversikt

		2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	tkr	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	tkr	-4 629	148 421	-132	-357
Soliditet	%	79,9	80,5	98,9	98,9

* För definition av nyckeltal se not 1.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	669 178 557
Årets resultat	-4 664 975
Totalt	664 513 582

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

i ny räkning överförs	664 513 582
Totalt	664 513 582

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

Penneo dokumentnyckel: SYOFE-FXO46-EJLLJ-ULSU4-FAZD8-BFKLM

20240627110956

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Övriga rörelseintäkter	5	5 313	5 313
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 313	5 313
Rörelsekostnader			
Administrationskostnader	6	-5 062	-5 062
Summa rörelsekostnader		-5 062	-5 062
Rörelseresultat		251	251
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	150 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 880	-1 831
Summa finansiella poster		-4 880	148 169
Resultat efter finansiella poster		-4 629	148 420
Resultat före skatt		-4 629	148 420
Skatter			
Skatt på årets resultat	8	-36	-36
Årets resultat		-4 665	148 384

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

Penneo dokumentnyckel: SYOEL-FXO46-EJLJ-UISU4-FAZD8-BFKLM

Balansräkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	827 783	827 783
Summa finansiella anläggningstillgångar		827 783	827 783
Summa anläggningstillgångar		827 783	827 783
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 500	-
Övriga fordringar	10	14	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 265	1 265
Summa kortfristiga fordringar		2 779	1 292
Kassa och bank			
Kassa och Bank		1 087	2 046
Summa kassa och bank		1 087	2 046
Summa omsättningstillgångar		3 866	3 338
Summa tillgångar		831 649	831 121

20240627111097
Denna dokumentnyckel: SYOEE-FXO46-LJLLP-UJLSU-4FAZD-8FKLM

20240627111098

Balansräkning	**Not**	**2023-01-01 -2023-12-31**	**2022-01-01 -2022-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	11	25	25
Summa bundet eget kapital		25	25
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		669 179	520 795
Årets resultat		-4 665	148 384
Summa fritt eget kapital		664 514	669 179
Summa eget kapital		664 539	669 204
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	157 855	157 855
Summa långfristiga skulder		157 855	157 855
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	7 242	2 361
Skatteskulder		21	41
Övriga skulder		664	332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 328	1 328
Summa kortfristiga skulder		9 255	4 062
Summa eget kapital och skulder		831 649	831 121

Penneo dokumentnyckel: SYOEL-FAZDS-BFKLW-XO4I6-EJLI1-UESU4

20240627111099

Förändringar i eget kapital

	Not	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång 2022-01-01		**25**	**820 953**	**-158**	**820 820**
Överfört i ny räkning			-158	158	-
Utdelning			-300 000		-300 000
Årets resultat				148 384	148 384
Belopp vid årets utgång 2022-12-31		**25**	**520 795**	**148 384**	**669 204**

Belopp vid årets ingång 2022-01-01	**25**	**520 795**	**148 384**	**669 204**
Överfört i ny räkning		148 384	-148 384	-
Årets resultat			-4 665	-4 665
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	**25**	**669 179**	**-4 665**	**664 539**

Aktiekapitalet var 2023-12-31 fördelat på 25 000 aktier, kvotvärde 1 kr.
Ackumulerat aktieägartillskott uppgår till 821 333 tkr, vilket är ovillkorat.

Printed document. Signed by: [illegible]
FXC46-ELLD-UUSN4-FAZD8-8TKLM

20240627111109

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	251	251
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Erhållen ränta	2	-
Erhållna utdelningar	-	150 000
Betald inkomstskatt	-56	-46
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital	197	150 205
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 488	-1 150
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	332	1 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-959	150 440
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Lämnad utdelning	-	-300 000
Förändring skulder till koncern- och intresseföretag	-	150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-150 000
Årets kassaflöde	-959	440
Likvida medel vid årets början	2 046	1 606
Likvida medel vid årets slut	1 087	2 046

Denna dokumentversion är SIGNERAD och FASTSTÄLLD av EXOS-BRF KLM

20240627111011

Noter

Not 1 Allmän information om bolaget

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

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

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

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

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

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

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

Denna dokumentmyckel SYQFF-FXO46-EJKLM

20240627111102

Administrationskostnader
Administrationskostnader utgörs av inköpta förvaltningstjänster samt konsultarvoden.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter utgörs av ränteintäkter, utdelningar och värdeförändringar på finansiella tillgångar.
Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader, avskrivningar på finansiella tillgångar samt värdeförändringar på finansiella skulder.

Ersättningar till anställda
Bolaget har inga anställda. För räkenskapsåret 2023 finns det inga kostnadsförda styrelsearvoden enligt beslut från den senaste årsstämman.

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

Inkomstskatt
Periodens skattekostnad omfattar aktuell skatt och uppskjuten skatt.

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: SYOFE-FXO46-EJLJH-ULSUA-FAZD8-BFKLM

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

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

20240627111103

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

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

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

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

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

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: SYOEE-FXO46-EILJH-IUSU4-FAZD8-RFKLM

20240627111104

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

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

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

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

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

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

Påverkan av nya eller omarbetade redovisningsstandarder
International Accounting Standards Board (IASB) har inte infört några ändringar i standarder för räkenskapsår som påbörjas efter den 1 januari 2023 som påverkar bolagets finansiella rapporter.

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

Nyckeltalsdefinitioner
Driftnetto
Hyresintäkter minskat med drift- och underhållskostnader samt fastighetskatt.

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

Penneo dokumentnyckel: SYOEE-FXO46-BFKLM

20240627111105

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

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

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

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

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

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

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

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

Denna dokumentnyckel: SYOEE-FXO46-EJLJ-UII5U-FAZD8-BFKEM

20240627111106

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

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

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

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

Denna dokumentmärkt SYOEE-FXO46-ELLI-UL SU4-FAZD8-BFKLM

20240627111107

Upplysningar till resultaträkningen

Not 5 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Management fee	5 313	5 313
Summa	5 313	5 313

Not 6 Administrationskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Bankkostnader	-2	-2
Management fee	-5 060	-5 060
Summa	-5 062	-5 062

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-4 881	-1 831
Summa	-4 881	-1 831

Denna dokumentnyckel: SYQEL-FXO46-ERLJH-IISUA-FAZDB-BI KLM

20240627111108

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Aktuell skatt	-36	-36
Skatt på årets resultat	-36	-36

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

Redovisat resultat före skatt	-4 665	148 421
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	954	-30 575
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	30 900
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-990	-362
Redovisad skattekostnad	-36	-36

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	827 783	827 783
Utgående anskaffningsvärden	827 783	827 783
Summa	827 783	827 783

Dotterföretag

Fastighets AB Terminalvägen 24, org.nr. 556944-7096 med säte i Stockholm. Ägs till 100%.
Dotterföretaget har ett eget kaptal per 2023-12-31 om 34 658 (55 919) inkluderat årets resultat som uppgår till -21 621 (22 329).

Penneo dokumentnyckel: SYOE4-FAZD8-BFKLW

20240627111109

Not 10 Övriga fordringar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Skattefordringar	14	27
Summa	14	27

Not 11 Antal aktier

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Antal aktier		
Vid årets början	25	25
Vid årets slut	25	25

Kvotvärdet är 1 kr per aktie

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

Not 12 Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderföretaget
Moderföretag i den koncern där Atlas II AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är URSUSREM Atlas I AB, org.nr. 559235-9946 med säte i Stockholm.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2023	2022
Inköp från koncernföretag		
Försäljning till Fastighets AB Terminalvägen 24	5 313 000	5 313 001

Penneo dokumentnyckel: SYOF-FXO4b-KJLJH-HULSU-4FAZD-BFKLM

20240627111110

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Långfristig skulder koncernföretag		
Fastighets AB Terminalvägen 24	-157 855	-157 855
Summa	-157 855	-157 855

Kortfristig skulder koncernföretag		
Fastighets AB Terminalvägen 24	-7 242	-2 361
Summa	-7 242	-2 361

Not 13 Ställda säkerheter

Det finns inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser i bolaget.

Not 14 Uppgift om moderbolag

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

Denna dokumentmyckel: SYOEF-FXQHb-EJELJ-UUSU4-IAZD8-BFKLM

20240627111111

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Dotterbolagets lånefinansiering på 1 100 000 tkr löper ut under 2024. Det bedöms vara ett rimligt antagande att finansieringen kan förlängas med nuvarande långivare, även om dotterbolaget avser att gå ut till fler låneinstitut och obligationsinvesterare. Dotterbolaget är i löpande kontakt med nuvarande och andra långivare. Skuldmarknaden har förändrats väsentligt senaste åren så det är troligt att villkoren på dotterbolagets finansiering också förändras under 2024. Utfallet av pågående förhandlingarna och utvecklingen i marknaden kommer i slutändan att vara avgörande för dotterbolagets behov av ett eller fler aktieägartillskott. Bolaget har goda relationer med finansierare och förhoppning om aktieägartillskott men eftersom inget formellt beslut tagits om finansiering eller tillskott och inget avtal ännu ingåtts så bör det understrykas att det finns en risk för att förutsättning för fortsatt drift inte föreligger.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Fredrik Kumlin
Ledamot

Stefan Colldahl
Ledamot

Fredrik Steinum
Ordförande

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

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Denna dokumentmyndighet: SYOEI-XO46-EJLJ-UKSJA4-FAZD8-B5KLM

PENNEO

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

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

Steinum, Fredrik Hansen (SSN-validerad)
Ordförande
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1712224
IP: 195.204.xxx.xxx
2024-06-24 07:42:38 UTC

STEFAN COLLDAHL (SSN-validerad)
Ledamot
Serienummer: 481e9e35e66705[…]ff022d7b428b9
IP: 90.229.xxx.xxx
2024-06-24 08:25:35 UTC

David Fredrik Axel Kumlin (SSN-validerad)
Ledamot
Serienummer: c0c0096e26bf4e[…]88ce70e0e0c81
IP: 195.204.xxx.xxx
2024-06-24 11:09:27 UTC

ANDERS LINUSSON (SSN-validerad)
Auktoriserad revisor
Serienummer: b1731460f9c6c7[…]7b51695af49dd
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-06-24 12:37:41 UTC

Penneo dokumentnyckel: SYOEE-FXO46-EJLJJ-UL5U4-FAZD8-BFKLM

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**

20240910004654

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för URSUSREM Atlas II AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av URSUSREM Atlas II ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på de omständigheter som beskrivs i förvaltningsberättelsen under rubriken Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer samt not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut där det framgår att extern finansiering inte är säkrad för 12 månader framåt i tiden. Dessa förhållanden tyder, tillsammans med de andra omständigheter som nämns, på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vårt uttalande är inte modifierat i detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:
Charlotte Wanén

20240910044655

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av URSUSREM Atlas II AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 24/6-2024

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

20240910046618

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

URSUSREM Atlas I AB
559235-9946

Årsredovisningen omfattar:

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

Denna dokumentnyckel: MPLYE-7WJSU-3JPHZ-W4J5C-8HE4T-H5FQF

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:
Charlotte Waren

20240910046619

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR URSUSREM Atlas I AB

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

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

Moderbolagets syfte är att äga aktier i de fastighetsägande dotterbolagen.

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

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

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

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

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

Skuldfinansiering
Under slutet av 2020 upptogs ett onoterat obligationslån om 800 000 tkr som löper till den 26 april 2024. Lånet belöper med en ränta under löptiden om 3,00%. Under början av 2022 utökades denna finansiering med 300 000 tkr på samma villkor som befintligt lån. Obligationslånet på fastigheten om 1 100 000 tkr har förlängts och löper ut 25 oktober 2024.

Koncernen innehar även ett icke-säkerställt lån om 175 000 tkr. Lånet hade ursprungligen ett förfall den 31 januari 2021 men i början av 2021 förlängdes lånets löptid till 31 januari 2024. Lånet belöper med en ränta motsvarande STIBOR 3m plus marginal om 7,00%. Det noteras att STIBOR har ökat kraftigt under räkenskapsåret. Lånet om 175 000 tkr till Norion Bank har förlängts och löper ut 30 september 2024.

Penneo dokumentnyckel: MPLYE-JSOWH-ZZHTW-4SCSH-HFFJ1-PDF

20240910004620

Eget kapitalfinansiering

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

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Riskfaktorer

Koncernens lånefinansiering på sammanlagt 1 275 m SEK löper ut under 2024. Lånet om 175 000 tkr till Norion Bank löper ut 30 september 2024. Obligationslånet på fastigheten om 1 100 000 tkr löper ut 25 oktober 2024. Det bedöms vara ett rimligt antagande att finansieringen kan förlängas med de nuvarande långivarna, även om koncernen avser att gå ut till fler låneinstitut och obligationsinvesterare. Koncernen är i löpande kontakt med nuvarande och andra långivare.
Skuldmarknaden har förändrats väsentligt senaste åren så det är troligt att villkoren på koncernens finansiering också förändras under 2024. Utfallet av pågående förhandlingarna och utvecklingen i marknaden kommer i slutändan att vara avgörande för koncernens behov av ett eller fler aktieägartillskott.
Bolaget har goda relationer med finansierare och förhoppning om aktieägartillskott men eftersom inget formellt beslut tagits om finansiering eller tillskott och inget avtal ännu ingåtts så bör det understrykas att det finns en risk för att förutsättning för fortsatt drift inte föreligger

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

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

[1] Årets resultat / genomsnittligt utestående aktier

[2] Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

[3] (Driftnetto - Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader

[4] Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital

[5] Räntebärande skulder / marknadsvärde fastigheter

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet kommer bedrivas med oförändrad inriktning det kommande året.

Fastighetsvärdering

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

Penneo dokumentnyckel: NPLYE-PWZHW-45C8H-AE4FU-HB3FO

20240910004621

Hyresgäst

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av Rysslands invation i Ukraina samt en ökande inflation i landet. Potentiella risker detta kan medföra för bolaget är risk för betydande intäktsbortfall och värdenedgång på fastigheten. Fastigheten är bland annat uthyrd till Postnord som ägs av svenska och danska staten och har en återstående avtalstid på 5,4 år. I dagsläget bedömer bolagets ledning risken för betydande intäktsbortfall och tillhörande värdenedgång som låg.

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

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	623 322 203
Balanserat resultat	-106 264 860
Årets resultat	-85 218 186
	431 839 157

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	431 839 157
	431 839 157

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

Denna handling är undertecknad med BankID av: JOHAN JOSEFSSON
Denna handling är undertecknad med BankID av: MATTIAS NILSSON
Denna handling är undertecknad med BankID av: NILS ERIK FORSGREN
E-signerad dokumentkopia

20240910004622

URSUSREM Atlas I AB
559235-9946

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter	5	74 157	113 439
Serviceintäkter	5	7 031	5 427
Drift- och underhållskostnader	6	-28 170	-21 611
Fastighetsskatt	6	-6 400	-6 440
Driftnetto		**46 618**	**90 815**
Administrationskostnader	7, 8	-9 102	-8 004
Finansiella intäkter		355	314
Finansiella kostnader	10	-58 035	-50 930
Förvaltningsresultat		**-20 164**	**32 194**
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	-72 044	-143 270
Resultat före skatt		**-92 208**	**-111 076**
Aktuell skatt	12	-36	-7 324
Uppskjuten skatt	12	7 025	24 879
Årets resultat		**-85 218**	**-93 520**
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-85 218	-93 520
Resultat per aktie, kronor	13		
Före och efter utspädning		-166,79	-183,04

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-85 218	-93 520
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		**-85 218**	**-93 520**
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-85 218	-93 520

20240910004623

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Tkr)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	1 767 000	1 840 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjutna skattefordringar	21	8 143	-
Summa anläggningstillgångar		**1 775 143**	**1 840 000**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar		2 046	1 068
Fordringar på moderföretag		8 768	8 457
Övriga kortfristiga fordringar	16	9 251	6 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	4 101	3 529
Likvida medel	18	12 640	52 490
Summa omsättningstillgångar		**36 806**	**71 861**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 811 949**	**1 911 861**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	19		
Aktiekapital		511	511
Övrigt tillskjutet kapital		623 322	623 322
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-191 483	- 106 265
Summa eget kapital		**432 350**	**517 568**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	-	1 294 614
Skulder till koncernföretag		25 000	-
Uppskjutna skatteskulder	21	47 683	46 566
Summa långfristiga skulder		**72 683**	**1 341 180**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	1 273 744	-
Leverantörsskulder		6 598	19 373
Aktuella skatteskulder		-	1 530
Övriga kortfristiga skulder		7 752	2 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	18 822	29 381
Summa kortfristiga skulder		**1 306 916**	**53 113**
Summa skulder		**1 379 599**	**1 394 293**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 811 949**	**1 911 861**

Denna dokumentversion är NN7YX-2-4-20240910-M-SCY-HE-SE-MWLLTSDM

20240910004624

URSUSREM Atlas I AB
559235-9946

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående eget kapital 2022-01-01	**511**	**623 322**	**287 256**	**911 089**
Utdelning	-	-	-300 000	**-300 000**
Årets resultat	-	-	-93 520	**-93 520**
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	**511**	**623 322**	**-106 265**	**517 568**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**511**	**623 322**	**-106 265**	**517 568**
Utdelning	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-85 218	**-85 218**
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	**511**	**623 322**	**-191 483**	**432 350**

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.

Bolagsverket Elektronisk kopia

20240910004625

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-92 208	-111 076
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar		72 044	143 270
Finansiella poster		4 252	3 951
Betald skatt		-1 519	-15 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-17 431**	**20 316**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-4 796	-2 765
Förändring av leverantörsskulder		-12 775	15 758
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-5 636	23 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-40 638**	**57 078**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-	-137 270
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-137 270**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-	-300 000
Nyupplåning		-25 000	300 000
Förändring långfristiga skulder till koncernföretag		25 000	-
Uppläggningskostnader externlån		787	-3 900
Pantbrev		-	-6 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**787**	**-9 900**
Årets kassaflöde		**-39 851**	**-90 093**
Likvida medel vid årets början		52 490	142 583
Likvida medel vid årets slut	24	12 640	52 490

Denna dokumentation är signerad med Penneo - 3ZHJW-4SCSN-HE4EJ-H3FOF

20240910004626

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	14	-	-
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	7,8	-2	-2
Rörelseresultat		**-2**	**-2**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	15	-	300 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-22 879	-17 414
Resultat efter finansiella poster		**-22 881**	**282 585**
Bokslutsdispositioner	11	-	-
Resultat före skatt		**-22 881**	**282 585**
Skatt på årets resultat	12	-	-
Årets resultat		**-22 881**	**282 585**

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

Penneo dokumentnyckel: NPLYE-4SCSH-HEAFI-H3FOF

20240910044627

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella tillgångar			
Andelar i dotterföretag	23	821 358	821 358
Summa anläggningstillgångar		**821 358**	**821 358**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kassa och bank	18	84	86
Summa omsättningstillgångar		**84**	**86**
SUMMA TILLGÅNGAR		**821 442**	**821 444**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		511	511
Summa bundet eget kapital		**511**	**511**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		623 322	623 322
Balanserad vinst eller förlust		-42 170	-324 755
Årets resultat		-22 881	282 585
Summa fritt eget kapital		**558 271**	**581 152**
Summa eget kapital		**558 782**	**581 663**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	-	199 639
Skulder till koncernföretag		60 368	35 368
Summa långfristiga skulder		**60 368**	**235 007**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	174 972	-
Skulder till koncernföretag		27 320	4 774
Summa kortfristiga skulder		**202 292**	**4 774**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**821 442**	**821 444**

Denna handling är undertecknad med BankID av: [illegible]

20240910046628

URSUSREM Atlas I AB
559235-9946

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Bundet eget kapital		*Fritt eget kapital*		
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**511**	**623 322**	**-11 337**	**- 13 418**	**599 079**
Balansering av föregående års resultat	-	-	-13 418	13 418	-
Utdelning	-	-	-300 000	-	**-300 000**
Årets resultat	-	-	-	282 585	**282 585**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**511**	**623 322**	**-324 755**	**282 585**	**581 663**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**511**	**623 322**	**-324 755**	**282 585**	**581 663**
Balansering av föregående års resultat	-	-	282 585	- 282 585	-
Utdelning	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-22 881	**- 22 881**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**511**	**623 322**	**-42 170**	**-22 881**	**558 782**

Denna handling är undertecknad med BankID av: [illegible]

20240910044629

URSUSREM Atlas I AB
559235-9946

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

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

Denna handling är elektroniskt undertecknad med BankID. Det elektroniska originalet förvaras av Bolagsverket.

20240910004630

NOTER

Not 1 Allmän information

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

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

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

Nya och ändrade standarder och tolkningar för räkenskapsåret 2023

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

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft

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

Denna handling är undertecknad digitalt med Verifikat

20240910046311

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

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

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

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

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

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

Denna dokumentation är NPLYS-signerad. NPLYS-2024-WW-45L7R-HSHT7-H3FOI

20240910004632

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

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

IFRS 16 Leasingavtal
Standarden ersätter IAS 17 och tillämpas av koncernen från och med 1 januari 2019. Redovisningen för leasegivare är i allt väsentligt oförändrad. För leasetagare innebär standarden att de flesta leasingkontrakt redovisas i balansräkningen som en nyttjanderätt.

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

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

Skatter
Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

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

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

Denna dokumentversion är skyddad av e-legitimation enligt lagen (2000:832) om elektroniska signaturer. Det elektroniska originalet förvaras och kan komma att tillhandahållas av Bolagsverket.

20240910046633

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

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

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

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

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

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

Page 16 of Document ID: 4SCSHHEJLHEBOT

20240910004634

Finansiella instrument
I koncernen redovisas finansiella instrument enligt IFRS 9.

Klassificering och värdering
Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av
betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect".

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

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

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

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

Denna dokumentversion är ej signerad

20240910046635

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

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

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

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

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

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

Denna dokumentutskrift är en exakt kopia av originalet som är registrerat hos Bolagsverket

20240910004636

Redovisningsprinciper för moderföretaget

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

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

Koncernbidrag

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

Finansiella instrument

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

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

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

Denna handling är undertecknad med Penneo - 45C8-1E4F-H3FO

20240910046637

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

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

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

Denna handling är elektroniskt signerad med Penneo - 4F1E-3ZHH-WH5C-45H4-HE3GC

20240910041638

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

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

Totala likviditetsreserver uppgår till 12 640 (52 490) tkr och består av likvida medel.

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

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

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

Koncernen 2022-12-31	**Inom 3 mån**	**3-12 mån**	**1-5 år**	**Över 5 år**	**Summa**
Räntebärande skulder	-	-	1 294 614	-	**1 294 614**
Leverantörsskulder	19 373	-	-	-	**19 373**
Övriga kortfristiga skulder	2 829	-	-	-	**2 829**
Summa	**22 202**	**-**	**1 294 614**	**-**	**1 316 815**

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

Moderföretaget 2022-12-31	**Inom 3 mån**	**3-12 mån**	**1-5 år**	**Över 5 år**	**Summa**
Räntebärande skulder	-	-	199 639	-	**199 639**
Skulder till koncernföretag	4 774	-	35 368	-	**40 142**
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	**-**
Summa	**4 774**	**-**	**235 007**	**-**	**239 781**

Denna handling är undertecknad med BankID av: JOSEFINE ANNA-KARIN ÅHLÉN

20240910004639

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

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Hyresfordringar	328	1 068	-	-
Fordringar hos moderföretag	8 768	8 457	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	13 352	9 846	-	-
Likvida medel	12 640	52 490	84	86
Maximal exponering för kreditrisk	**35 088**	**71 861**	**84**	**86**

Värdering av finansiella instrument till verkligt värde

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

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

Hantering av kapital

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

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

Denna dokumentversion är MALVEP

20240910046440

Not 5 Fastighetsintäkter

	Koncernen	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyresintäkter exkl tillägg	74 157	113 439
Fastighetsskatt	4 090	4 090
Serviceintäkter	2 941	1 338
Summa	**81 188**	**118 866**

I koncernen tillämpas IFRS 15 och medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl fastighetsskatt, skall separeras från hyresintäkter. Förvaltningsfastigheten hyrs ut under operationellt leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 2 941 (1 338) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande. Tabellen exkluderar tillägg (serviceintäker och fastighetsskatt).

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

Not 6 Fastighetskostnader

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

Not 7 Administrationskostnader

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

20240910004641

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ernst & Young				
revisionsuppdrag	-224	-220	-	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-5	-35	-	-
Summa	**-229**	**-255**	**0**	**0**

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

Not 9 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

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

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader	-53 783	-46 954	-22 546	-17 080
Avskrivning aktiverade låneutgifter	-4 252	-3 951	-333	-333
Övriga finansiella kostnader	-	-26	-	-
Summa finansiella kostnader	**-58 035**	**-50 930**	**-22 879**	**-17 413**

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

Not 11 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	-	-
Lämnade koncernbidrag	-	-
Summa bokslutsdispositioner	**0**	**0**

Denna dokumentversion är skyddad av elektronisk signatur enligt lagen (2000:832) om elektroniska signaturer

20240910004642

Not 12 Skatt

Aktuell skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-36	-7 324	-	-
Summa	**-36**	**-7 324**	**-**	**-**

Uppskjuten skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt på temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	7 025	24 879	-	-
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver (periodiseringsfond)	-	-	-	-
Summa	**7 025**	**24 879**	**0**	**0**
Total skatt	**6 989**	**17 555**	**0**	**0**

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

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Resultat före skatt	-92 208	-111 076	-22 881	282 585
Skatt beräknad enligt svensk skattesats, 20,6%	18 995	22 882	4 714	-58 212
Skatteeffekt av:				
Generell ränteavdragsbegränsning	-11 876	-	-4 714	-
Ej avdragsgilla kostnader	-129	-5 326	0	-3 587
Ej skattepliktiga intäkter	-	-	-	61 800
Temporära skillnader	-	-	-	-
Skatteeffekt från förvärv	-	-	-	-
Summa	**-12 006**	**-5 327**	**-4 714**	**58 213**
Årets redovisade skattekostnad	**6 989**	**17 555**	**0**	**0**
Effektiv skattekostnad (%)	8%	16%	0%	0%

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

Denna dokumentation är upprättad med Fortnox Årsredovisning

202409100464

Not 13 Resultat per aktie

Resultat per aktie

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

	Koncernen	
	2023-01-01 2023-12-31	**2022-01-01 2022-12-31**
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (kronor)	-85 218 186	-93 520 460
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, antal aktier	510 940	510 940
Resultat per aktie, kr	**-166,79**	**-183,04**

Not 14 Nettoomsättning

Moderföretaget har ingen nettoomsättning för räkenskapsåret.

Denna dokumentversion är juridiskt bindande. Signerad med PWOSU-K2HZW-45C8U-HE4EJ-HRSQN

20240910004644

Not 15 Förvaltningsfastigheter

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

	Koncernen	
	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående verkligt värde	**1 840 000**	**1 840 000**
Fastighetsförvärv	-	-
Ny- till och ombyggnad	-956	137 270
Investeringar	-	6 000
Orealiserade värdeförändringar	- 72 044	-143 270
Utgående verkligt värde	**1 767 000**	**1 840 000**

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 den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

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

Värderingsantaganden	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Årlig inflation, %	2,3%	2,0%
Viktad kalkylränta, %	7,2%	6,6%
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	4,2%	4,6%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,7%	5,7%

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

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

Denna handling är undertecknad med elektronisk signatur enligt lagen (2000:832) om elektroniska signaturer

20240910045645

Not 16 Övriga kortfristiga fordringar

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

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	12 640	52 490	84	86
Summa	**12 640**	**52 490**	**84**	**86**

Not 19 Eget kapital

Aktiekapital

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

Övrigt tillskjutet kapital - Koncernen

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

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

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

Not 20 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut	1 275 000	1 300 000	175 000	200 000
Förutbetald uppläggningsavgift	-1 256	-5 386	-28	-361
Summa	**1 273 744**	**1 294 614**	**174 972**	**199 639**

Personligt dokument tillhörande HPX YT-FOF WUST-E3HP-W-45C8I-H54J7-H3FOF

20240910045446

Not 21 Uppskjuten skatt

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Uppskjutna skattefordringar				
Aktiverande underskottsavdrag	-8 143	-	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	**-8 143**	**-**	**-**	**-**
Uppskjutna skatteskulder				
Uppskjuten skatt på temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	40 448	39 331	-	-
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver (periodiseringsfond)	7 236	7 236	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	**47 683**	**46 566**	**-**	**-**
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	**39 541**	**46 566**	**-**	**-**

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

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Förskottsbetalda hyror	8 701	10 520	-	-
Upplupna räntekostnader	6 233	6 050	-	-
Upplupna projektkostnader	-	10 155	-	-
Övriga poster	3 888	2 657	-	-
Summa	**18 822**	**29 382**	**-**	**-**

Not 23 Andelar i dotterföretag

	Moderföretaget	
	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	821 358	821 358
Utgående anskaffningsvärde	**846 358**	**821 358**

Dotterföretag	**Kapitalandel**	**Röstandel**	**Antal andelar**	**Bokfört värde**
Direktägda				
URSUSREM Atlas II AB	100%	100%	25 000	846 358

Dotterföretag	**Org.nr**	**Säte**	**Eget kapital**	**Årets resultat**
Direktägda				
URSUSREM Atlas II AB	559235-9953	Stockholm	664 539	-4 665
Indirekt ägda				
Fastighets AB Terminalvägen 24	556944-7096	Stockholm	34 658	-21 261

Denna dokumentversion är skyddad av signeringsskydd. SHA256-hash: 4E3C8...

20240910004647

Not 24 Likvida medel i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	12 640	52 490	84	86
Summa	**12 640**	**52 490**	**84**	**86**

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 100 000	1 100 000	-	-
Aktier i dotterföretag	200 000	200 000	821 358	821 358
Summa	**1 300 000**	**1 300 000**	**821 358**	**821 358**

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

Not 26 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterföretag, som är närstående till bolaget, avser reglering av ränta på koncernintern utlåning om 1 946 (1 442) tkr. Bolaget betalar även ett förvaltningsarvode till Midgaard Partners, som är delägare i URSUSREM Atlas I AB och dess dotterföretag. Årets fakturerade arvode uppgår till 5 060 (5 060) tkr.

Moderbolaget har vid årsskiftet 2023-12-31 utestående skulder till det indirekt ägda dotterföretaget Fastighets AB Termialvägen 24 om 62 663 (40 117) tkr. Fastighets AB Terminalvägen 24 har utestående fordran på UREM Real Estate 1 AS som inte elimineras i koncernredovisningen.

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

Försäljning av tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Försäljning till koncernföretag	-	-	-	-
Summa	**-**	**-**	**-**	**-**

Inköp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Midgaard Partners	-5 060	-5 060	-	-
Summa	**-5 060**	**-5 060**	**-**	**-**

Inköp av varor och tjänster sker på marknadsmässiga villkor.

E-PMUSI-12HOW-15CRH-H54F1 H3TOF

20240910046418

Not 27 Händelser efter balansdagen

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

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

Not 28 Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	623 322 203
Balanserat resultat	-106 264 860
Årets resultat	-85 218 186
	431 839 157

i ny räkning balanseras	431 839 157
	431 839 157

Denna handling är undertecknad med BankID av: [illegible]

20240910004649

Not 29 Godkännande av finansiella rapporter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Fredrik Steinum
Styrelseordförande

Stefan Colldahl
Styrelseledamot

Fredrik Kumlin
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Denna dokumentversion är skyddad med elektronisk signering. Signaturerna är dokumentets juridiska original. Utskrifter av dokumentet är inte signerade. Verifiera dokumentets äkthet på https://portal.frigg.eu/documents/verify/WUSH-3427-HHZE-4554-0855-4545-FJEH-HBFQF

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."

20240910004650

Steinum, Fredrik Hansen (SSN-validerad)
Ordförande
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1712224
IP: 195.204.xxx.xxx
2024-06-24 07:43:58 UTC

STEFAN COLLDAHL (SSN-validerad)
Ledamot
Serienummer: 481e9e35e66705[…]ff022d7b428b9
IP: 90.229.xxx.xxx
2024-06-24 08:26:12 UTC

David Fredrik Axel Kumlin (SSN-validerad)
Ledamot
Serienummer: c0c0096e26bf4e[…]88ce70e0e0c81
IP: 195.204.xxx.xxx
2024-06-24 08:31:38 UTC

ANDERS LINUSSON (SSN-validerad)
Auktoriserad revisor
Serienummer: b1731460f9c6c7[…]7b51695af49dd
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-06-24 12:35:22 UTC

Penneo dokumentnyckel: PWUSU-3AH2W-45CRI-HE4FJ-H3FQF

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**

20240910046S1

Building a better working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för URSUSREM Atlas I AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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

Denna dokumentnyckel: GYWIS-PXXE2-UBSCW-NAEMV-P6ETO-3KTHE

20240910004652

Building a better working world

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

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den 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 Atlas I AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Denna handling är undertecknad av Penneo med PXXE2-L6SFW-NAEMV-P6EFO-ZKTHE
Penneo dokumentnyckel: GYM15-

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."

20240910046S3

ANDERS LINUSSON (SSN-validerad)
Auktoriserad revisor
Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-06-24 12:35:22 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: GYWJS-PXXE2-I6SFW-NAEMV-P6EFO-2KTHE

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**