

Styrelsen för
Ursvik Torn Sweden Two AB

Org.nr 559061-6420

avger härmed


Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 19 april 2024. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 19 april 2024.



Henrik Skoog

Styrelsen för
Ursvik Torn Sweden Two AB

Org.nr 559061-6420

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

2024042409160

Ursvik Torn Sweden Two AB
Org.nr 559061-6420

2024042409161

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

Styrelsen för Ursvik Torn Sweden Two AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	19

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Ursvik Torn Sweden Two AB

Org.nr 559061-6420

2024042409162

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Sundbyberg 2:187, belägen i Stockholm.

Bolaget är sedan 2022-06-08 ett helägt dotterbolag till ERIF Sweden Holding AB, 559350-9374, med säte i Stockholm. ERIF Sweden Holding AB ägs i sin tur av CBRE ERP Master Holding S.à r.l. (org. nr. B263348) med säte i Luxemburg.

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Verksamhetsåret 2023

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är dotterföretag till CBRE Europe Residential Partners S.C.A. SICAV-SIF (org. nr. B245025) som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Under verksamhetsåret har pågående produktion av hyresbostäder fortlöpt i Sundbybergs kommun.

Under året har bolaget erhållit ovillkorade aktieägartillskott från ägare om totalt 138 316 tkr.

Den 11 december 2023 skedde en arbetsplatsolycka med dödlig utgång på bolagets fastighet. Olyckan utreds av haverikommissionen och åklagarmyndigheten. Bolaget har inte varit föremål för utredning.

Inga övriga väsentliga händelser har skett under året.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 163 039 (163 039) tkr samt eget kapital med 154 464 (66 846) tkr.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Risker kan kopplas direkt eller indirekt till den ägda fastigheten. Exempel på risker är driftsrisk och likviditetsrisk. Övriga risker hänförs till omvärldsfaktorer som förändringar av skatteregler, legala förändringar, rådande konjunktur och konkurrenssituation, vilket i sin tur kan påverka bolagets finansiella ställningen negativt.

Verksamhetsåret har präglats av en stor makroekonomisk osäkerhet med krig i Europa, hög inflation och stigande räntor. Bolagets ledning följer samhällsutvecklingen noggrant.

Ursvik Torn Sweden Two AB

Org.nr 559061-6420

2024042409163

Väsentliga händelser efter årets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

De finansiella målen med verksamheten består dels av att optimera fastighetsförvaltningen för att kunna generera en stabil och långsiktigt avkastning och dels genom investeringar skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-50 699	-7 075	-908	-1 490
Balansomslutning (tkr)	339 550	250 059	147 590	148 149
Soliditet (%)	45,5%	26,7%	15,9%	15,9%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst, kr	205 062 420
Årets resultat, kr	-50 698 797
	154 363 623
disponeras så att	
i ny räkning överföres, kr	154 363 623
	154 363 623

Ursvik Torn Sweden Two AB

Org.nr 559061-6420

2024042409164

Resultaträkning

Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Driftkostnader	6	-334	-310
Driftnetto		-334	-310
Avskrivningar		-	-
Nedskrivning		-42 870	0
Bruttoresultat		-43 204	-310
Administrationskostnader	7	-1 427	-1 073
Rörelseresultat		-44 631	-1 073
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-6 111	-5 693
Summa resultat från finansiella poster		-6 068	-5 692
Resultat efter finansiella poster		-50 699	-7 075
Bokslutsdisposition		-	-
Skatt på årets resultat	9	-	-
Årets resultat		-50 699	-7 075

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Ursvik Torn Sweden Two AB

Org.nr 559061-6420

2024042409165

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	135 787	135 787
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	10	178 135	65 956
Summa anläggningstillgångar		313 922	201 743
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	11	-	-
Övriga kortfristiga fordringar		1 646	2 311
		1 646	2 311
Kassa och bank	11	23 982	46 005
Summa omsättningstillgångar		25 628	48 316
SUMMA TILLGÅNGAR		339 550	250 059

Ursvik Torn Sweden Two AB
Org.nr 559061-6420

2024042409166

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		9 846	16 921
Aktieägartillskott		195 217	56 900
Årets resultat		-50 699	-7 075
		154 364	66 746
Summa eget kapital		154 464	66 847
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	11,12	163 039	163 039
Summa långfristiga skulder		163 039	163 039
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder	11	27	405
Leverantörsskulder		-	14 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	22 020	4 995
Summa kortfristiga skulder		22 047	20 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		339 550	250 060

Ursvik Torn Sweden Two AB

Org.nr 559061-6420

2024042409167

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	100	23 379	23 479
Årets resultat		-7 075	-7 075
Aktieägartillskott		56 900	56 900
Fusionseffekt		-6 457	-6 457
Utgående eget kapital, 2022-12-31	100	66 747	66 847
Ingående eget kapital, 2023-01-01	100	66 747	66 847
Årets resultat		-50 699	-50 699
Aktieägartillskott		138 316	138 316
Utgående eget kapital, 2023-12-31	100	154 364	154 464

Aktiekapitalet var 2023-12-31 fördelat på 1 000 aktier, kvotvärdet 100kr per aktie.
Ovillkorat aktieägartillskott har mottagits om 138 316 tkr (56 900) tkr under året.

Ursvik Torn Sweden Two AB

Org.nr 559061-6420

2024042409168

Kassaflödesanalys

Tkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	-44 631	-1 383
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	42 870	-
Administrationskostnader		
Erlagd ränta	-6 111	-7
Erhållen ränta	43	1
Betald inkomstskatt	-378	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar i rörelsekapital	-8 207	-1 389
Justeringar av rörelsekapital		
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	665	-1 411
Ökning/Minskning av leverantörsskulder	-14 774	14 774
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	17 025	1 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 291	13 345
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Effekt av fusion	-	31
Investering i befintlig förvaltningsfastighet	-155 049	-55 053
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-155 049	-55 022
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		
Upptagna lån	-	30 782
Erhållet aktieägartillskott	138 316	56 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	138 316	87 682
Årets kassaflöde	-22 024	46 005
Likvida medel i början av året	46 005	-
Likvida medel vid årets slut	23 982	46 005

Ursvik Torn Sweden Two AB
Org.nr 559061-6420

2024042409169

Tilläggsupplysningar

Not 1

Företagsinformation

Namn: Ursvik Town Sweden Two AB
Org nummer: 559061-6420

Huvudsaklig verksamhet: Bolagets verksamhet ska vara att direkt äga och förvalta fastigheten Sundbyberg 2:187.

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till ERIF Sweden Holding AB, 559350-9374, med säte i Stockholm.

Not 2

Grunder för upprättandet av årsredovisningen

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

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är dotterföretag till CBRE Europe Residential Partners S.C.A. SICAV-SIF (org. nr. B245025) som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Moderbolag i den största koncernen som Ursvik Torn Sweden Two AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är CBRE Europe Residential Partners S.C.A. SICAV-SIF, org nummer: B245025, med säte i Luxembourg.

Not 3

Förändringar i redovisningsprinciperna

Nya och ändrade standarder och tolkningar

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpas under IFRS, IFRIC samt RFR2, undantaget ändrade eller nya tolkningar som trätt ikraft och föranlett ändringar i RFR 2.

Ursvik Torn Sweden Two AB

Org.nr 559061-6420

2024042409170

Not 4

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper 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 balansräkning om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter, gränsdragning mellan investeringar och underhåll samt underskottsavdrag.

Not 5

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått från säljaren till köparen, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Finansiella intäkter

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

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell 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.

Ursvik Torn Sweden Two AB

Org.nr 559061-6420

2024042409171

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars 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 realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

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 skattefordringar 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 saldonga genom nettobetalingar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de avser.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	<i>Antal år</i>
Förvaltningsfastigheter	50 år
Hyresgästpassningar	3-20 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier	5 år

Hyresgästpassningar skrivs av efter kontraktperioden.

Ursvik Torn Sweden Two AB

Org.nr 559061-6420

2024042409172

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IAS 39 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I bolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip minskat med nedskrivning för förväntade kreditförluster.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Ursvik Torn Sweden Two AB
Org.nr 559061-6420

2024042409173

Not 6 **Inköp mellan koncernbolag**

Av bolagets inköp avser 0 tkr (0 tkr) inköp från koncernbolag.

Not 7 **Ersättning till revisorer**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<i>PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	-222	-155
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-13	-12
Summa revisionskostnader	-235	-167

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 8 **Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-46	-7
Räntekostnader, koncernföretag	-6 065	-5 687
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-6 111	-5 694

Ursvik Torn Sweden Two AB

Org.nr 559061-6420

2024042409174

Not 9 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-	-
Summa redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat före skatt	-50 699	-7 075
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 (20,6%)	10 444	1 457
Ej skattepliktiga intäkter	4	-
Ej avdragsgilla kostnader	-	-6
Effekt av omvärdering underskottsavdrag och temporära skillnader	-9 199	-1 310
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-1 249	-141
Summa redovisad skatt	0	0

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0 procent (0).

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	135 787	130 276
Omklassificeringar	-	5 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 787	135 787
Utgående redovisat värde	135 787	135 787

Pågående arbeten	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	65 956	16 414
Inköp	155 049	55 053
Nedskrivningar	-42 870	-
Omklassificeringar	0	-5 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 135	65 956
Utgående redovisat värde	178 135	65 956

Ursvik Torn Sweden Two AB
Org.nr 559061-6420

2024042409175

Not 11 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Ursvik Torn Sweden Two ABs övergripande mål är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. Därutöver har bolaget leverantörsskulder som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk och ränterisk.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

2022-12-31		
	Låne- och Hyres- fordringar	Summa
Tillgångar i balansräkningen		
Övriga kortfristiga fordringar	2 311	2 311
Likvida medel	46 005	46 005
Summa	48 316	48 316
2022-12-31		
	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Summa
Skulder i balansräkningen		
Kortfristiga skulder till koncernföretag	163 039	163 039
Leverantörsskulder och andra skulder	14 774	14 774
Summa	177 813	177 813
2023-12-31		

Ursvik Torn Sweden Two AB

Org.nr 559061-6420

2024042409176

	Låne- och Hyres- fordringar	Summa
Tillgångar i balansräkningen		
Övriga kortfristiga fordringar	1 646	1 646
Likvida medel	23 982	23 982
Summa	25 628	25 628

2023-12-31

	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Summa
Skulder i balansräkningen		
Skulder till koncernföretag	163 039	163 039
Summa	163 039	163 039

Ränterisk

Ursvik Torn Sweden Two AB finansieras av koncerninterna lån.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk - risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk - risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk - risken att motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken definieras som risken att vid brist på likvida medel inte kunna fullgöra sina åtaganden för löpande kostnader, investeringar eller amorteringar. Beräkning av framtida kassaflöden utifrån olika scenarion utförs löpande för att säkerställa en beredskap av framtida likviditetsbehov.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider på de finansiella skulderna.

Ursvik Torn Sweden Two AB

Org.nr 559061-6420

2024042409177

2023-12-31	Redovisat	Förväntat kassaflöde				
	värde	År 1	År 2	År 3	År 4-5	Efter år 5
Finansiella skulder						
Skulder till koncernföretag	163 039					-163 039
Summa	163 039	0	0	0	0	-163 039

Not 12 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (fast ränta)	163 039	163 039
Summa långfristiga skulder	163 039	163 039
<i>Kortfristiga:</i>		
Koncerninternt lån	-	-
Summa kortfristiga skulder	0	0
Lånebelopp	163 039	163 039

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för räntebärande skulder.

Förfallotider för lån är enligt följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Inom 1 år	-	-
Mellan 1 och 5 år	-	-
Senare än 5 år	163 039	163 039
Summa	163 039	163 039

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	9 505	3 439
Upplupna kostnader	12 515	1 556
Summa	22 020	4 995

Ursvik Torn Sweden Two AB

Org.nr 559061-6420

2024042409178

Not 14 **Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	-	-
Summa	0	0

Not 15 **Antal aktier och kvotvärde**

Aktiekapitalet per 2023-12-31 fördelades på 1 000 aktier.	Antal Aktier	Kvotvärde
	1 000	100

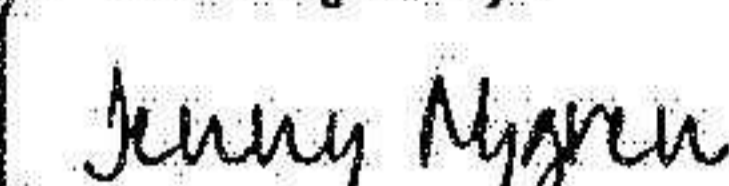
Not 16 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**


Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

2024042409179

Ursvik Torn Sweden Two AB
Org.nr 559061-6420


Stockholm 2024-04-19

DocuSigned by:

3E3B708AB099472...
Jenny Nygren
Styrelseordförande

DocuSigned by:

080576AED4D048C...
Henrik Skoog
Styrelseledamot

DocuSigned by:

B6CFE4CE622E498...
Jenny Tuleby
Styrelseledamot

DocuSigned by:

C47A8E8E8B24426...
Marcus Arvidsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-04-19
PricewaterhouseCoopers AB

DocuSigned by:

CCA220296CAF41D...
Susanne Westman
Auktoriserad revisor

2024042409180

Certificate Of Completion

Envelope Id: BC3648B48D4644A1AE77CE9FDFD2B755

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Ursvik Torn Sweden Two AB - Uttalande från företagsledning RÅ 2023.pdf,...

Source Envelope:

Document Pages: 22

Signatures: 6

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

Michael Bozyel

AutoNav: Enabled

400 S Hope St Ste 25

Envelopeld Stamping: Enabled

Los Angeles, 90071-2800

Time Zone: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London

Michael.Bozyel@cbre.com

IP Address: 185.69.116.105

Record Tracking

Status: Original

Holder: Michael Bozyel

Location: DocuSign

4/19/2024 7:35:24 AM

Michael.Bozyel@cbre.com

Signer Events

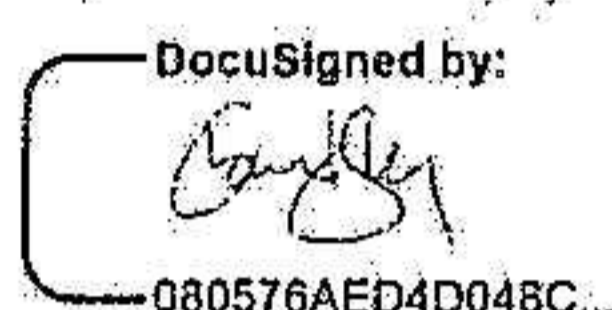
Henrik Skoog

Henrik.Skoog@cbreim.com

CFO Nordics

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature



Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 185.69.116.106

Timestamp

Sent: 4/19/2024 7:46:44 AM

Viewed: 4/19/2024 8:05:08 AM

Signed: 4/19/2024 8:05:17 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 1630fe20-b82d-4d58-a81c-bf16e7488b77

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 26f7a5a4-7335-5e5c-a746-9605fc13273f

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 4/19/2024 8:04:56 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

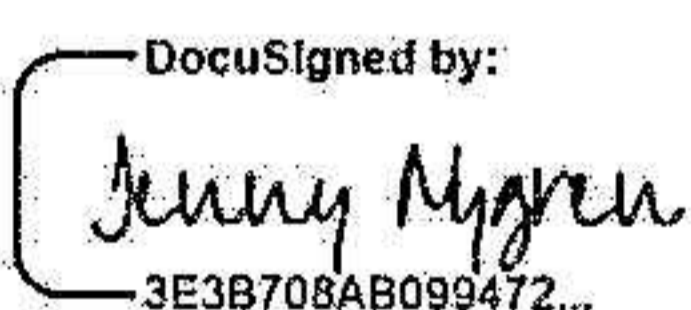
Accepted: 7/9/2022 9:06:18 AM

ID: 95baf0f7-a76f-4b6a-a8cf-568351a9621b

Jenny Nygren

Jenny.Nygren@cbreim.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)



Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 185.69.116.105

Sent: 4/19/2024 7:46:46 AM

Viewed: 4/19/2024 8:38:30 AM

Signed: 4/19/2024 8:38:39 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 1630fe20-b82d-4d58-a81c-bf16e7488b77

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 96ed8f02-f5d3-547b-928f-73f1bd21f0e8

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 4/19/2024 8:22:44 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/19/2024 8:38:30 AM

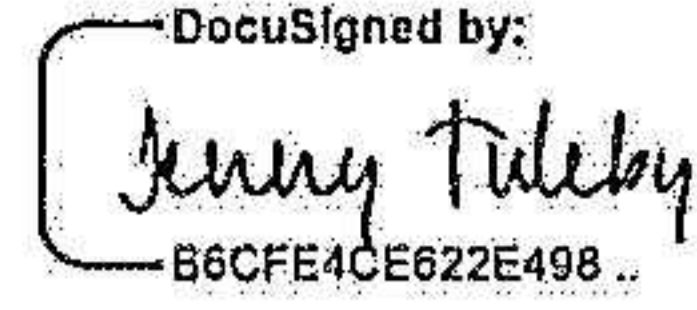
ID: 7393b86f-ea6f-4ca0-b85d-293c86da21f2

2024042409181

Signer Events

Jenny Tuleby
Jenny.Tuleby@cbreim.com
Head of Transactions and Investment Operations,
Nordics
CBRE IM
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 188.150.11.89

Timestamp

Sent: 4/19/2024 7:46:44 AM
Viewed: 4/19/2024 9:20:00 AM
Signed: 4/19/2024 9:20:06 AM

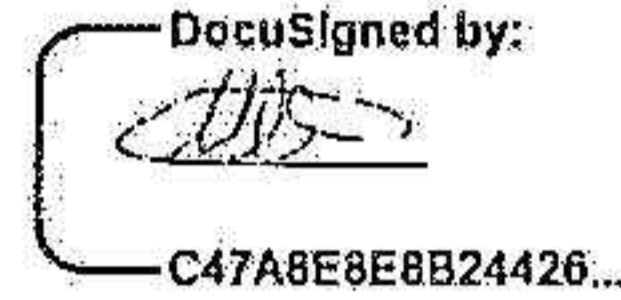
Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 1630fe20-b82d-4d58-a81c-bf16e7488b77
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 8f8d5b3c-5ac6-5cf2-ba73-3caad3f1a07f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/19/2024 9:19:46 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 10/25/2022 4:11:00 PM
ID: 1e66f841-642c-42dd-aebf-97e7b6bfde2c

Marcus Arvidsson
Marcus.Arvidsson@cbreim.com
Senior Asset Manager
CBRE - EMEA
Security Level: Email, Account Authentication
(None)



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 185.69.116.107

Sent: 4/19/2024 7:46:44 AM
Viewed: 4/19/2024 8:05:38 AM
Signed: 4/19/2024 8:06:23 AM

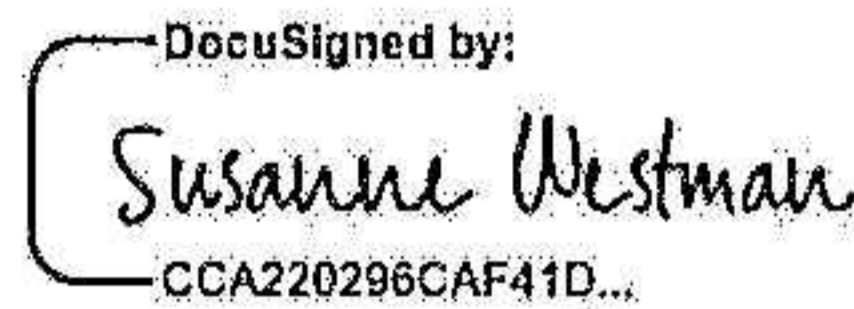
Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 1630fe20-b82d-4d58-a81c-bf16e7488b77
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 7a8db196-8683-585f-b025-1c7e952e8810
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/19/2024 8:05:23 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Susanne Westman
susanne.westman@pwc.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 62.119.65.134

Sent: 4/19/2024 9:20:08 AM
Resent: 4/19/2024 12:41:25 PM
Viewed: 4/19/2024 2:40:35 PM
Signed: 4/19/2024 3:02:52 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 1630fe20-b82d-4d58-a81c-bf16e7488b77
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: df254810-1fa1-5605-b280-a50828930d9b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/19/2024 2:40:20 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/19/2024 2:40:35 PM
ID: 084430b5-efe4-4585-97c1-56840eeb871c

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

2024042409182

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/19/2024 7:46:46 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/19/2024 2:40:35 PM
Signing Complete	Security Checked	4/19/2024 3:02:52 PM
Completed	Security Checked	4/19/2024 3:02:52 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

2024042409183

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, CBRE - EMEA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact CBRE - EMEA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: docusignadministrator@cbre.com

To advise CBRE - EMEA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at docusignadministrator@cbre.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from CBRE - EMEA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to docusignadministrator@cbre.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with CBRE - EMEA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to docusignadministrator@cbre.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify CBRE - EMEA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by CBRE - EMEA during the course of your relationship with CBRE - EMEA.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ursvik Torn Sweden Two AB, org.nr 559061-6420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ursvik Torn Sweden Two AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ursvik Torn Sweden Two 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 för Ursvik Torn Sweden Two AB.

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 Ursvik Torn Sweden Two 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. 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 huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ursvik Torn Sweden Two 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 Ursvik Torn Sweden Two 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

2024-04-19 14:01:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024042409188