20230616033800

URSUSREM Atlas II AB
Org nr 559235-9953

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 17 april 2023.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 17 april 2023

Fredrik Kumlin

20230420000332

URSUSREM Atlas II AB
Org nr 559235-9953

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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.

Penneo dokumentnyckel: EQH1X-TNB6E-AJY3U-YKXZS-4CUK5-1PCYX

20230420000333

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 2022 uppgår till 148 384 258 (-158 951) kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hög inflation under 2022 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 2022.

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

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med eget kapital om 669 mkr.

I november 2022 beslutades det om en utdelning på 300 000 tkr till aktieägarna under en extra bolagsstämma.

Penneo dokumentnyckel: EQH1X-TNB6E-AJY3U-YKXZS-4CUK5-1PCYX

20230420200334

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.

Flerårsöversikt

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

* För definition av nyckeltal se not 1.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	520 794 299
Årets resultat	148 384 258
Totalt	669 178 557

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

i ny räkning överförs	669 178 557
Totalt	669 178 557

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

Penneo dokumentnyckel: EQH1X-TNB6E-AJY3U-YKXZS-4CUK5-1PCYX

20230420000335

Resultaträkning	**Not**	**2022-01-01 -2022-12-31**	**2021-01-01 -2021-12-31**
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Övriga rörelseintäkter	5	5 313	4 403
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 313	4 403
Rörelsekostnader			
Administrationskostnader	6	-5 062	-4 217
Summa rörelsekostnader		-5 062	-4 217
Rörelseresultat		251	186
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		150 000	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 831	-318
Summa finansiella poster		148 169	-318
Resultat efter finansiella poster		148 420	-132
Resultat före skatt		148 420	-132
Skatter			
Skatt på årets resultat	8	-36	-27
Årets resultat		148 384	-159

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

Penneo dokumentnyckel: EQH1X-TNB6E-AJY3U-YKXZS-4CUK5-1PCYX

20230420000336

Balansräkning	**Not**	**2022-01-01 -2022-12-31**	**2021-01-01 -2021-12-31**
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			
Övriga fordringar	10	27	141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 265	-
Summa kortfristiga fordringar		1 292	141
Kassa och bank			
Kassa och Bank		2 046	1 606
Summa kassa och bank		2 046	1 606
Summa omsättningstillgångar		3 338	1 747
Summa tillgångar		831 121	829 530

Penneo dokumentnyckel: EQH1X-TNB6E-AJY3U-YKXZS-4CUK5-1PCYX

20230420000337

Balansräkning	**Not**	**2022-01-01 -2022-12-31**	**2021-01-01 -2021-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	11	25	25
Summa bundet eget kapital		25	25
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		520 795	820 954
Årets resultat		148 384	-159
Summa fritt eget kapital		669 179	820 795
Summa eget kapital		669 204	820 820
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	157 855	7 855
Summa långfristiga skulder		157 855	7 855
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	2 361	530
Skatteskulder		41	50
Övriga skulder		332	275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 328	-
Summa kortfristiga skulder		4 062	855
Summa eget kapital och skulder		831 121	829 530

Penneo dokumentnyckel: EQH1X-TNB6E-AJY3U-YKXZS-4CUK5-1PCYX

20230420000338

Förändringar i eget kapital

	Not	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång 2021-01-01		**25**	**821 333**	**-380**	**820 978**
Överfört i ny räkning			-380	380	-
Årets resultat				-158	-158
Belopp vid årets utgång 2021-12-31		**25**	**820 953**	**-158**	**820 820**
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**

Aktiekapitalet var 2022-12-31 fördelat på 25 000 aktier, kvotvärde 1 kr.
Ackumulerat aktieägartillskott uppgår till 821 333 tkr, vilket är ovillkorat.

Penneo dokumentnyckel: EQH1X-TNB6E-AJY3U-YKXZS-4CUK5-1PCYX

20230420000339

Kassaflödesanalys	**2022-01-01 -2022-12-31**	**2021-01-01 -2021-12-31**
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	251	186
Erhållna utdelningar	150 000	-
Erlagd ränta	-	-318
Betald inkomstskatt	-46	-
	150 205	-132
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 150	1 026
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	1 385	-8 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten	150 440	-7 744
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Lämnad utdelning	-300 000	-
Förändring skulder till koncern- och intresseföretag	150 000	7 855
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	7 855
Årets kassaflöde	440	111
Likvida medel vid årets början	1 606	1 495
Likvida medel vid årets slut	2 046	1 606

Penneo dokumentnyckel: EQH1X-TNB6E-AJY3U-YKXZS-4CUK5-1PCYX

20230420003340

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.

Penneo dokumentnyckel: EQH1X-TNB6E-AJY3U-YKXZS-4CUK5-1PCYX

20230420000341

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 2022 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.

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.

Penneo dokumentnyckel: EQH1X-TNB6E-AJY3U-YKXZS-4CUK5-1PCYX

20230420003542

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.

Upplåning
Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och

Penneo dokumentnyckel: EQH1X-TNB6E-AJY3U-YKXZS-4CUK5-1PCVX

20230420003413

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 2022 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: EQH1X-TNB6E-AJY3U-YKXZS-4CUK5-1PCYX

20230420003434

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.

Penneo dokumentnyckel: EQH1X-TNB6E-AJY3U-YKXZS-4CUK5-1PCYX

20230420000345

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.

Penneo dokumentnyckel: EQH1X-TNB6E-AJY3U-YKXZS-4CUKS-1PCYX

20230420000345

Upplysningar till resultaträkningen

Not 5 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Management fee	5 313	4 403
Summa	5 313	4 403

Not 6 Administrationskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Bankkostnader	-2	-1
Konsultarvode juridik	-	-22
Management fee	-5 060	-4 194
Summa	-5 062	-4 217

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-1 831	-319
Summa	-1 831	-319

Penneo dokumentnyckel: EQH1X-TNB6E-AJY3U-YKXZS-4CUK5-1PCYX

20230420003417

Not 8 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Aktuell skatt	-36	-27
Skatt på årets resultat	-36	-27

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	148 421	-132
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	-30 575	27
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	30 900	-
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-362	-54
Redovisad skattekostnad	-36	-27

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
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 2022-12-31 om 55 919 (183 591) inkluderat årets resultat som uppgår till 22 329 (21 761).

Penneo dokumentnyckel: EQH1X-TNB6E-AJY3U-YKXZS-4CUK5-1PCYX

20230420000348

Not 10 Övriga fordringar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Skattefordringar	27	141
Summa	27	141

Not 11 Antal aktier

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
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

	2022	2021
Uppgifter om moderföretaget		
Moderföretag i den koncern där Atlas ll 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.		
Inköp från koncernföretag		
Försäljning till Fastighets AB Terminalvägen 24	5 313 001	4 403 443

Penneo dokumentnyckel: EQH1X-TNB6E-AJY3U-YKXZS-4CUK5-1PCYX

20230420003349

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Långfristig skulder koncernföretag		
Fastighets AB Terminalvägen 24	-157 855	-7 855
Summa	-157 855	-7 855

Kortfristig skulder koncernföretag		
Fastighets AB Terminalvägen 24	-2 361	-530
Summa	-2 361	-530

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.

Penneo dokumentnyckel: EQH1X-TNB6E-AJY3U-YKXZS-4CUK5-1PCYX

20230420000350

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

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

Penneo dokumentnyckel: EQH1X-TNB6E-AJY3U-YKXZS-4CUK5-1PCYX

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."

Fredrik Hansen Steinum (SSN-validerad)
Styrelseordförande
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1712224
IP: 195.204.xxx.xxx
2023-04-05 08:44:26 UTC

David Fredrik Axel Kumlin (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 19840223xxxx
IP: 195.204.xxx.xxx
2023-04-05 09:00:41 UTC

Stefan Colldahl (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 19800801xxxx
IP: 5.150.xxx.xxx
2023-04-05 11:52:35 UTC

ANDERS LINUSSON (SSN-validerad)
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19740605xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2023-04-05 13:48:33 UTC

Penneo dokumentnyckel: EQH1X-TNB6E-AJY3U-YKXZS-4CUK5-1PCYX

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**

20230420000332

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i URSUSREM Atlas II AB, org.nr 59235 - 9953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för URSUSREM Atlas II AB för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

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.

Penneo dokumentnyckel: 4CAJ6-4ELYZ-WTPGA-M2G4Z-KBB1E-Z0T1N

20230420000353

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 4CAJ6-4ELYZ-WTPGA-M2G4Z-KBB1E-Z0T1N

PENNEO

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

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

ANDERS LINUSSON (SSN-validerad)
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19740605xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2023-04-05 13:48:33 UTC

BankID

20230420000354

Penneo dokumentnyckel: 4CAJ6-4ELYZ-WTPGA-M2G4Z-KB1E-Z0TIN

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**

20230531100820

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

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

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-43O8L-IM52J-5 I YLJ-IOUZH-EIH6S

20230531100821

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR URSUSREM Atlas I AB

Styrelsen för URSUSREM Atlas I AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

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

Under räkenskapsåret 2021 har koncernens verksamhet bedrivits i planerad riktning. Bolaget har under året fullföljt den ombyggantionsplan som beslutades i samband med att ett nytt hyresavtal skrev med Postnord.

Fastigheten och hyresgästen

Koncernen förvärvade under 2020 fastigheten Solna Polisen 2 genom bolagsförvärv. Fastigheten omfattar totalt ca 53 000 kvm, av vilket ca 22 500 kvm är kontorsytor och 8 000 kvm gemensamma hyresgästytor. Postnord är största hyresgästen (63.7%) med ett hyreskontrakt som löper åtminstone till andra kvartalet 2029. Det har under året tecknats avtal med Coor Service Management AB om fastighetens facilities management, restuarang och cateringverksamheter. De vakanta kontorsytorna marknadsförs sedan fjärde kvartalet 2022, efter att Postnord satt evakuerade på denna yta under den omfattande hyresgästanpassningen under året. Hyresgästanpassningen slutbesiktades under december månad 2022. Totala investeringen blev ca 120 000 tkr genom totalentreprenadsavtal med Arcona, samt att drygt 10 000 tkr övriga investeringar och förberedelser för framtida anpassningar gjorts inom samma beställning. 2022 var ett mycket utmanande år för byggbranschen i form av ökade priser och materialbrister som förklarar mestadels av den ca 10% ökningen från budget. Det har under året inletts diskussioner med Solna Stad för exploatering på tomtens sydöstra delar.

Sedan slutet av 2021 är fastigheten certifierad enligt BREEAM in-use på nivån Outstanding, vilket är den högsta certifieringsnivån i standarden.

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.

Koncernen innehar även ett icke-säkerställt lån om 200 000 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.

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-4308L-IM52J-51YLJ-IOUZH-EIH6S

20230531008822

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

Upplysning om händelser efter räkenskapsårets utgång återfinns i not 27.

Flerårsöversikt	Koncernen			Moderbolaget		
(Tkr)	**2022**	**2021**	**2020***	**2022**	**2021**	**2020***
Fastighetsintäkter	118 866	105 566	77 895	-	-	-
Driftnetto	90 815	84 467	62 095	-	-	-
Förvaltningsresultat/rörelseresultat	32 194	33 981	32 201	-2	-1	-58
Årets resultat	-93 520	290 232	-2 976	282 585	-13 418	-11 337
Marknadsvärde fastigheter	1 840 000	1 840 000	1 500 000	-	-	-
Balansomslutning	1 911 861	1 999 190	1 642 070	821 444	832 542	847 358
Genomsnittligt utestående aktier	510 940	510 940	395 240	510 940	510 940	395 240
Resultat per aktie, kr [1]	-183,04	568,04	-7,53	553,07	Neg	Neg
Soliditet, % [2]	27,1	45,6	37,8	70,8	72,0	72,3
Räntetäckningsgrad, % [3]	163,2	177,2	223,3	Neg	Neg	Neg
Avkastning på eget kapital, kr [4]	-0,13	0,38	-0,01	0,48	Neg	Neg
Nettobelåningsgrad, % [5]	67,51	46,3	66,2	-	-	-

[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 + kassa) / marknadsvärde fastigheter

* Räkenskapsåret omfattade 2020-01-09 - 2020-12-31. Verksamhet har bedrivits i bolaget sedan 3 april 2020 då koncernen förvärvade fastigheten.

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-4308L-IM52J-51YLJ-HOUZH-EIH6S

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.

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 uthyrd till Postnord som ägs av svenska och danska staten och har en återstående avtalstid på 6,2 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.

20230531100823

URSUSREM Atlas I AB
559235-9946

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	623 322 203
Balanserat resultat	-324 754 855
Årets resultat	282 584 679
	581 152 027

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	581 152 027
	581 152 027

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.

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-4308L-IM52J-51YLJ-IOUZH-EIH6S

20230531100824

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Tkr)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hyresintäkter	5	113 439	96 079
Serviceintäkter	5	5 427	9 486
Drift- och underhållskostnader	6	-21 611	-14 659
Fastighetsskatt	6	-6 440	-6 440
Driftnetto		**90 815**	**84 467**
Administrationskostnader	7, 8	-8 004	-8 047
Finansiella intäkter		314	1 605
Finansiella kostnader	10	-50 930	-44 043
Förvaltningsresultat		**32 194**	**33 981**
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	-143 270	331 507
Resultat före skatt		**-111 076**	**365 488**
Aktuell skatt	12	-7 324	-6 469
Uppskjuten skatt	12	24 879	-68 787
Årets resultat		**-93 520**	**290 232**
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-93 520	290 232
Resultat per aktie, kronor	13		
Före och efter utspädning		-183,04	568,04

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		-93 520	290 232
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		**-93 520**	**290 232**
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-93 520	290 232

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-43081-IM52J-51YLJ-IOUZH-EIH6S

20230531100825

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Tkr)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	1 840 000	1 840 000
Summa anläggningstillgångar		**1 840 000**	**1 840 000**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar		1 068	213
Fordringar på moderföretag		8 457	7 638
Övriga kortfristiga fordringar	16	6 316	7 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 529	1 334
Likvida medel	18	52 490	142 583
Summa omsättningstillgångar		**71 861**	**159 190**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 911 861**	**1 999 190**
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		-106 265	287 256
Summa eget kapital		**517 568**	**911 089**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	1 294 614	994 686
Uppskjutna skatteskulder	21	46 566	71 446
Summa långfristiga skulder		**1 341 180**	**1 066 131**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	-	-
Leverantörsskulder		19 373	3 615
Aktuella skatteskulder		1 530	10 034
Övriga kortfristiga skulder		2 829	2 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	29 381	5 492
Summa kortfristiga skulder		**53 113**	**21 970**
Summa skulder		**1 394 293**	**1 088 101**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 911 861**	**1 999 190**

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-430BL-JIW52-J51YL-IOUZH-EIH6S

20230531008826

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 2021-01-01	**511**	**623 322**	**-2 976**	**620 857**
Årets resultat	-	-	290 232	**290 232**
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	**-**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**511**	**623 322**	**287 256**	**911 089**
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**

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.

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-4306L-IMS2J-51YLJ-IOUZH-EIH6S

20230531100827

URSUSREM Atlas I AB
559235-9946

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-111 076	365 488
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar		143 270	-331 507
Finansiella poster		3 951	5 866
Betald skatt		-15 829	-9 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**20 316**	**30 427**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-2 765	-5 737
Förändring av leverantörsskulder		15 758	2 757
Förändring av övriga kortfristiga skulder		23 769	-6 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**57 078**	**20 998**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-137 270	-8 493
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-137 270**	**-8 493**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-300 000	-
Nyupplåning		300 000	-
Uppläggningskostnader externlån		-3 900	-1 122
Pantbrev		-6 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-9 900**	**-1 122**
Årets kassaflöde		**-90 093**	**11 383**
Likvida medel vid årets början		142 583	131 200
Likvida medel vid årets slut	24	52 490	142 583

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-4308L-IM52J-51YLJ-IOUZH-EIH6S

20230531008828

URSUSREM Atlas I AB
559235-9946

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	14	-	-
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	7,8	-2	-1
Rörelseresultat		**-2**	**-1**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	15	300 000	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	207
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-17 414	-16 386
Resultat efter finansiella poster		**282 585**	**-16 180**
Bokslutsdispositioner	11	0	2 762
Resultat före skatt		**282 585**	**-13 418**
Skatt på årets resultat	12	-	-
Årets resultat		**282 585**	**-13 418**

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

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-4306L-IM52J-51YLJ-HOUZH-EIH6S

20230531100829

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
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	86	11 184
Summa omsättningstillgångar		**86**	**11 184**
SUMMA TILLGÅNGAR		**821 444**	**832 542**
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		-324 755	-11 337
Årets resultat		282 585	-13 418
Summa fritt eget kapital		**581 152**	**598 567**
Summa eget kapital		**581 663**	**599 078**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	199 639	199 306
Skulder till koncernföretag		35 368	26 000
Summa långfristiga skulder		**235 007**	**225 306**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	-	-
Skulder till koncernföretag		4 774	8 158
Summa kortfristiga skulder		**4 774**	**8 158**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**821 444**	**832 542**

Penneo dokumentnyckel: IG UHF-43081-IM52J-51YLJ-IOUZH-EIH6S

20230531100830

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 2021-01-01	**511**	**623 322**	**-**	**- 11 337**	**612 497**
Balansering av föregående års resultat	-	-	-11 337	11 337	-
Årets resultat	-	-	-	- 13 418	**-13 418**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**511**	**623 322**	**-11 337**	**- 13 418**	**599 078**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**511**	**623 322**	**-11 337**	**- 13 418**	**599 078**
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**

Penneo dokumentnyckel: IGUH-EIH6S-43081-IM52J-51YLJ-IOUZH-EIH6S

20230531100831

URSUSREM Atlas I AB
559235-9946

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		282 585	-13 418
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Finansiella poster		-	-
Övriga justeringar		333	931
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**282 918**	**-12 488**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-3 384	-1 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**279 534**	**-13 816**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-300 000	-
Finansieringskostnader		0	-1 000
Förändring långfristiga skulder till koncernföretag		9 368	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-290 632**	**-1 000**
Årets kassaflöde		**-11 098**	**-14 816**
Likvida medel vid årets början		11 184	26 000
Likvida medel vid årets slut	24	86	11 184

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-4308L-IM52J-51YLJ-IOUZH-EIH6S

20230531100832

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 UREM Real Estate Fund 1 AS, med organisationsnummer 923 640 819.

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 2022

Under räkenskapsår 2023 träder ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-43WJI-78OSH-EHAZN-TLY15-QSHIS

20230531160833

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.

Moderföretaget gör en ny bedömning av huruvida bestämmande inflytande föreligger om fakta och omständigheter tyder på att en eller flera av de faktorer som anges ovan har ändrats.

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.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterföretagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan företag inom koncernen elimineras i sin helhet.

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-430BL-IM52J-51YLJ-HOUZH-EIH6S

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.

20230531008334

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.

Utdelning och ränteintäkter
Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

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.

Penneo dokumentnyckel: IGUH-EIH6S

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

Låneutgifter
Låneutgifter redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

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

Aktuell skatt
Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

20230531008335

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.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-430BL-IW52J-51YLJ-NOUZH-EIH6S

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden
Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

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.

20230531008836

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.

För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre nivåerna definieras enligt följande:
Nivå 1 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån observerbara (ojusterade) noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundna förekommande marknadstransaktioner på armslängds avstånd.
Nivå 2 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antigen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).
Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:
• Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
• Data som kan utgöra grund för bedömning av pris, t ex marknadsräntor och avkastningskurvor.
Nivå 3 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-43OBL-IM52J-51YLJ-IOUZH-EIH6S

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.

20230531100837

Finansiella instrument

I koncernen redovisas finansiella instrument enligt IFRS 9. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när
koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

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".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

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.

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-EIH6S-43O8L-IMS2J-51YLJ-IOUZH-EIH6S

20230531008838

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).

Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökningar av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antigen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen ska värdera förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

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.

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-43081-IW521-51YL1-IOWZH-EHHS9

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.

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 företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

20230531100839

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.

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-43081-IM52J-5 I YLJHOUZH-EIH6S

20230531008440

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.

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-43088-IM521-51YLJ-HOUZH-EIH6S

20230531008841

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 52 490 (142 583) tkr och består av likvida medel.

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

Koncernen 2022-12-31	**Inom 3 mån**	**3-12 mån**	**1-5 år**	**Över 5 år**	**Summa**
Räntebärande skulder	-	-	1 300 000	-	**1 300 000**
Leverantörsskulder	19 373	-	-	-	**19 373**
Övriga kortfristiga skulder	2 829	-	-	-	**2 829**
Summa	**22 202**	**-**	**1 300 000**	**-**	**1 322 202**

Koncernen 2021-12-31	**Inom 3 mån**	**3-12 mån**	**1-5 år**	**Över 5 år**	**Summa**
Räntebärande skulder	-	-	1 000 000	-	**1 000 000**
Leverantörsskulder	3 615	-	-	-	**3 615**
Övriga kortfristiga skulder	2 829	-	-	-	**2 829**
Summa	**6 444**	**-**	**1 000 000**	**-**	**1 006 444**

Moderföretaget 2022-12-31	**Inom 3 mån**	**3-12 mån**	**1-5 år**	**Över 5 år**	**Summa**
Räntebärande skulder		-	200 000	-	**200 000**
Skulder till koncernföretag	4 774	-	35 368	-	**40 142**
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	**-**
Summa	**4 774**	**-**	**235 368**	**-**	**240 142**

Moderföretaget 2021-12-31	**Inom 3 mån**	**3-12 mån**	**1-5 år**	**Över 5 år**	**Summa**
Räntebärande skulder	-	-	200 000	-	**200 000**
Skulder till koncernföretag	8 158	-	26 000	-	**34 158**
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	**-**
Summa	**8 158**	**-**	**226 000**	**-**	**234 158**

Penneo dokumentnyckel: GUHF-43081-IW52J-51YLJ-IOUZH-EIH6S

20230531008342

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	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Hyresfordringar	1 068	213	-	-
Fordringar hos moderföretag	8 457	7 638	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	9 846	8 756	-	-
Likvida medel	52 490	142 583	86	11 184
Maximal exponering för kreditrisk	**71 861**	**159 190**	**86**	**11 184**

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.

Penneo dokumentnyckel: IGLHF-4308L-IM52J-5IYLJ-HOUZH-EIH6S

20230531008 43

Not 5 Fastighetsintäkter

	Koncernen	
	2022-01-01 2022-12-31	**2021-01-01 2021-12-31**
Hyresintäkter exkl tillägg	113 439	96 079
Fastighetsskatt	4 090	6 440
Serviceintäkter	1 338	3 046
Summa	**118 866**	**105 566**

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 1 338 (3 046) 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	
	2022-01-01 2022-12-31	**2021-01-01 2021-12-31**
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	65 742	59 306
Senare än ett år men inom fem år	262 968	237 222
Senare än fem år	92 939	143 146
Summa	**421 649**	**439 674**

Not 6 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2022-01-01 2022-12-31	**2021-01-01 2021-12-31**
Drift- och förvaltningskostnader	-18 260	-11 192
Reparationer och underhåll	-3 352	-3 466
Fastighetsskatt	-6 440	-6 440
Summa	**-28 052**	**-21 098**

Not 7 Administrationskostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01 2022-12-31	**2021-01-01 2021-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Förvaltningskostnader	-5 060	-4 194	-	-
Styrelsearvoden	-	-	-	-
Revision	-255	-408	-	-
Övrigt	-2 689	-3 446	-2	-1
Summa	**-8 004**	**-8 047**	**-2**	**-1**

Penneo dokumentnyckel: GUHF-4308L-IW52J-51YLJ-IOUZH-EIH6S

20230531100844

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ernst & Young				
revisionsuppdrag	-220	-408	-	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-35	-	-	-
Summa	**-255**	**-408**	**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	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader	-46 954	-38 156	-17 080	-15 456
Avskrivning aktiverade låneutgifter	-3 951	-5 866	-333	-931
Övriga finansiella kostnader	-26	-22	-	-
Summa finansiella kostnader	**-50 930**	**-44 043**	**-17 413**	**-16 386**

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

Not 11 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	-	2 762
Lämnade koncernbidrag	-	-
Summa bokslutsdispositioner	**0**	**2 762**

Penneo dokumentnyckel: IGUH-EIH6S F-4308L-IW52J-51YLJ-IOUZH-EIH6S

20230531008435

Not 12 Skatt

Aktuell skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-7 324	-6 469	-	-
Summa	**-7 324**	**-6 469**	**-**	**-**

Uppskjuten skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Uppskjuten skatt på temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	24 879	-66 639	-	-
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver (periodiseringsfond)	-	-2 147	-	-
Summa	**24 879**	**-68 787**	**0**	**0**
Total skatt	**17 555**	**-75 256**	**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	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat före skatt	-111 076	365 488	282 585	-13 418
Skatt beräknad enligt svensk skattesats, 20,6%	22 882	-75 291	-58 212	2 764
Skatteeffekt av:				
Taxerade underskott	-	398	-	398
Ej avdragsgilla kostnader	-5 326	-4 030	-3 587	-3 162
Ej skattepliktiga intäkter	-	-	61 800	-
Temporära skillnader	-	3 666	-	-
Skatteeffekt från förvärv	-	-	-	-
Summa	**-5 327**	**34**	**58 213**	**-2 764**
Årets redovisade skattekostnad	**17 555**	**-75 256**	**0**	**0**
Effektiv skattekostnad (%)	16%	21%	0%	0%

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

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-4308L-IW52J-5IYLJ-IOUZH-EIH6S

20230531006846

Not 13 Resultat per aktie

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

	Koncernen	
	2022-01-01 2022-12-31	**2021-01-01 2021-12-31**
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (kronor)	-93 520 460	290 231 805
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, antal aktier	510 940	510 940
Resultat per aktie, kr	**-183,04**	**568,04**

Not 14 Nettoomsättning

Moderföretaget har ingen nettoomsättning för räkenskapsåret.

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-43O8L-IMS2J-51YLJ-IOUZH-EIH6S

20230531100847

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	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående verkligt värde	**1 840 000**	**1 500 000**
Fastighetsförvärv	-	-
Ny- till och ombyggnad	137 270	8 493
Investeringar	6 000	-
Orealiserade värdeförändringar	-143 270	331 507
Utgående verkligt värde	**1 840 000**	**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.

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-43O6L-JW52J-5IYLJ-IOUZH-EIH6S

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

Värderingsantaganden	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Årlig inflation, %	2,0%	2,0%
Viktad kalkylränta, %	6,6%	6,9%
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	4,6%	4,1%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,7%	5,0%

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	***Antagande***	***Värdepåverkan***	
		2022-12-31	**2021-12-31**
Hyresnivå	+ 10%	200 000	210 000
Hyresnivå	- 10%	-200 000	-210 000
Avkastningskrav, restvärde	+ 0,25%	-90 000	-110 000
Avkastningskrav, restvärde	- 0,25%	110 000	140 000
Långsiktig vakansgrad	+ 0,20%	-	-
Långsiktig vakansgrad	- 0,20%	10 000	10 000

20230531100848

Not 16 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 343	6 967	-	-
Moms	3 973	455	-	-
Övrigt	-	-	-	-
Summa	**6 316**	**7 422**	**-**	**-**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda driftskostnader	1 533	41	-	-
Förutbetalda förvaltningsarvoden	1 969	659	-	-
Upplupna ränteintäkter	-	509	-	-
Övriga poster	28	125	-	-
Summa	**3 529**	**1 334**	**-**	**-**

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	52 490	142 583	86	11 184
Summa	**52 490**	**142 583**	**86**	**11 184**

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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut	1 300 000	1 000 000	200 000	200 000
Förutbetald uppläggningsavgift	-5 386	-5 314	-361	-694
Summa	**1 294 614**	**994 686**	**199 639**	**199 306**

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-43OBL-IM52I-5TYLJ-HOUZH-EIH6S

20230531008:49

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	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Uppskjutna skatteskulder				
Uppskjuten skatt på temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	39 331	66 639	-	-
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver (periodiseringsfond)	7 236	4 806	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	**46 566**	**71 446**	**-**	**-**
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	**46 566**	**71 446**	**-**	**-**

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	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Förskottsbetalda hyror	10 520	-	-	-
Upplupna räntekostnader	6 050	4 400	-	-
Upplupna projektkostnader	10 155	-	-	-
Övriga poster	2 657	1 092	-	-
Summa	**29 382**	**5 492**	**-**	**-**

Not 23 Andelar i dotterföretag

	Moderföretaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	821 358	821 358
Utgående anskaffningsvärde	**821 358**	**821 358**

Dotterföretag	**Kapitalandel**	**Röstandel**	**Antal andelar**	**Bokfört värde**
Direktägda				
URSUSREM Atlas II AB	100%	100%	25 000	821 358

Dotterföretag	**Org.nr**	**Säte**	**Eget kapital**	**Årets resultat**
Direktägda				
URSUSREM Atlas II AB	559235-9953	Stockholm	669 203	148 384
Indirekt ägda				
Fastighets AB Terminalvägen 24	556944-7096	Stockholm	55 920	22 329

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-4308L-IAN52-51YLJ-HOUZH-EIH6S

20230531100850

Not 24 Likvida medel i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	52 490	142 583	86	11 184
Summa	**52 490**	**142 583**	**86**	**11 184**

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	1 100 000	800 000	-	-
Aktier i dotterföretag	200 000	200 000	821 358	821 358
Summa	**1 300 000**	**1 000 000**	**821 358**	**821 358**

Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
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 1 442 (1 433) 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 (4 194) tkr.

Moderbolaget har vid årsskiftet 2022-12-31 utestående skulder till det indirekt ägda dotterföretaget Fastighets AB Termialvägen 24 om 35 368 (34 158) 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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Försäljning till koncernföretag	-	-	-	-
Summa	**-**	**-**	**-**	**-**

Inköp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Midgaard Partners	-5 060	4 194	-	-
Summa	**-5 060**	**4 194**	**-**	**-**

Inköp av varor och tjänster sker på marknadsmässiga villkor.

Penneo dokumentnyckel: IGUH-F4308-IW52J-51YLJ-IOUZH-EIH6S

20230531100851

Not 27 Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har diskussioner med Solna Stad fortsatt om möjlig exploatering av idag obebyggd mark som koncernen äger i anslutning till befintlig byggnad på fastigheten Solna Polisen 2.

Moderbolaget ställde under mars 2023 ut ett kortfristigt koncernlån till dess moderbolag, Arctic Prosjekt 163 AS, om 25 mkr. Lånet lämnades under början av mars och återbetalades i slutet av mars.

Utvecklingen av STIBOR, som räntan på moderbolagets lån delvis baseras på, har efter balansdagen fortsatt att stiga.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter balansdagen.

Not 28 Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	623 322 203
Balanserat resultat	-324 754 855
Årets resultat	282 584 679
	581 152 027

i ny räkning balanseras	581 152 027
	581 152 027

Penneo dokumentnyckel: IG UHF-4308L-JW521-5 IYLJ-IOUZH-EIH65

20230531100852

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

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-4308L-4WS2I-5LIYL-HOUZH-EIH6S

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."

20230531008S3

Fredrik Hansen Steinum (SSN-validerad)
Styrelseordförande
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1712224
IP: 195.204.xxx.xxx
2023-04-05 08:43:40 UTC

bankID

David Fredrik Axel Kumlin (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 19840223xxxx
IP: 195.204.xxx.xxx
2023-04-05 09:00:00 UTC

BankID

Stefan Colldahl (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 19800801xxxx
IP: 5.150.xxx.xxx
2023-04-05 11:51:57 UTC

BankID

ANDERS LINUSSON (SSN-validerad)
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19740605xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2023-04-05 13:47:37 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: IGUHF-43O8L-IM52J-51YLJ-IOUZH-EIH6S

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**

20230531100854

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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: B57FQ-BHJUD-IKUE2-LAVDZ-M6BYT-L21SY

20230531100855

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: B57FQ-BHJUD-KUE2L-AYDZ-M6BVT-L31SY

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."

20230331008356

ANDERS LINUSSON (SSN-validerad)
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19740605xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2023-04-05 13:47:37 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: B57FQ-BHJID-IKUE2-LAYDZ-M6BYT-L21SY

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**