

Årsredovisning

för

City-Fastigheter i Umeå Invest AB

556647-0869

Räkenskapsåret

2024-05-01 - 2025-04-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i City-Fastigheter i Umeå Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-10-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Umeå



Fredrik Sällström

Styrelsen för City-Fastigheter i Umeå Invest AB har härmed upprättat årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver värdepappersförvaltning samt fastighetsförvaltning genom sina dotterbolag.

Företaget har sitt säte i Umeå.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-4 579	-7 030	-6 007	-645
Soliditet (%)	63,5	63,5	62,9	63,8

Ingen omräkning har skett i flerårsöversikten avseende övergången till K3 under räkenskapsåret 23/24.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	99 968 312	1 084 999	101 173 311
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 084 999	-1 084 999	0
Årets resultat				-3 657 921	-3 657 921
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	101 053 311	-3 657 921	97 515 390

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	101 053 311
årets förlust	-3 657 921
	97 395 390
disponeras så att i ny räkning överföres	97 395 390
	97 395 390

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. ✓

Resultaträkning

	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter		870	3 748
		870	3 748
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-1 036	-1 836
Övriga externa kostnader		-7 148 704	-7 680 700
		-7 149 740	-7 682 536
Rörelseresultat		-7 148 870	-7 678 788
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	0	-2 785 188
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	-102 473	2 452 165
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	5 156 851	3 728 618
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 484 770	-2 747 261
		2 569 607	648 334
Resultat efter finansiella poster		-4 579 263	-7 030 454
Resultat före skatt		-4 579 263	-7 030 454
Skatt på årets resultat		921 342	8 115 453
Årets resultat		-3 657 921	1 084 999

Balansräkning

Not

2025-04-30

2024-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	5, 6	5 120 323	5 120 323
Fordringar hos koncernföretag	7	49 071 200	49 979 200
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8, 9	84 500	101 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	16 857 098	24 311 346
Uppskjuten skattefordran	11	9 036 795	8 115 453
		80 169 916	87 627 322
Summa anläggningstillgångar		80 169 916	87 627 322

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		56 904 845	58 046 163
Övriga fordringar		9 824 885	13 399 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 681 096	42 934
		68 410 826	71 488 363

Kassa och bank

		5 015 710	93 690
Summa omsättningstillgångar		73 426 536	71 582 053

SUMMA TILLGÅNGAR

153 596 452

159 209 375

Balansräkning

Not

2025-04-30

2024-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

101 053 311

99 968 312

Årets resultat

-3 657 921

1 084 999

97 395 390

101 053 311

Summa eget kapital

97 515 390

101 173 311

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

49 071 200

49 979 200

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

0

8 000

Summa långfristiga skulder

49 071 200

49 987 200

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

908 000

1 002 250

Leverantörsskulder

555 554

1 095 881

Övriga skulder

5 500 305

5 500 305

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

46 003

450 428

Summa kortfristiga skulder

7 009 862

8 048 864

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

153 596 452

159 209 375 *N*

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Nedskrivningar		-2 785 188 -2 785 188

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Resultat vid avyttringar	102 473 102 473	-2 452 165 -2 452 165

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Ränteintäkter från koncernföretag	-4 165 094 -4 165 094	-2 761 408 -2 761 408

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	5 120 323	6 913 122
Nedskrivningar		-1 792 799
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 120 323	5 120 323
Utgående redovisat värde	5 120 323	5 120 323

2025110501282

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Cityfastigheter Häradsdomaren 13 AB	100%	100%	500	1 789 428
Cityfastigheter Västerbotten Hjärpen2 AB	100%	100%	500	306 982
Cityfastigheter Västerbotten Muraren 5 A	100%	100%	500	655 308
Cityfastigheter Västerbotten Snickaren 1	100%	100%	500	468 695
Cityfastigheter Västerbotten Turmalinen	100%	100%	500	1 222 957
Cityfastigheter Västerbotten Blåklinten 5	100%	100%	500	305 459
Cityfastigheter Västerbotten Bagaren 3 A	100%	100%	500	371 493
				5 120 322

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	49 979 200	51 922 200
Avgående fordringar	-908 000	-1 035 000
Omklassificeringar		-908 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 071 200	49 979 200
Utgående redovisat värde	49 071 200	49 979 200

Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	101 000	93 000
Inköp	64 000	8 000
Försäljningar	-80 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 500	101 000
Utgående redovisat värde	84 500	101 000

Not 9 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Lilla-City i Umeå AB	50	50	1 000	64 000
Boparken AB	50	50	12 500	20 500
				84 500

2025110501283

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	24 311 346	24 282 201
Inköp	1 222 683	6 512 380
Försäljningar	-8 676 931	-6 483 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 857 098	24 311 346
Utgående redovisat värde	16 857 098	24 311 346

Not 11 Uppskjuten skattefordran

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	8 115 453	
Årets avsättning	921 342	8 115 453
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 036 795	8 115 453
Utgående redovisat värde	9 036 795	8 115 453

Not 12 Långfristiga skulder

	2025-04-30	2024-04-30
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år.	45 439 200	46 347 200
	45 439 200	46 347 200

Not 13 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter


Not 14 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till Citycore Sweden AB, Org. nr 559320-2939, säte Umeå.

Ingen koncernredovisning upprättas för koncernen med hänvisning till 7 kap. 3 § ÅRL. *af*


Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Umeå 2025-10-30

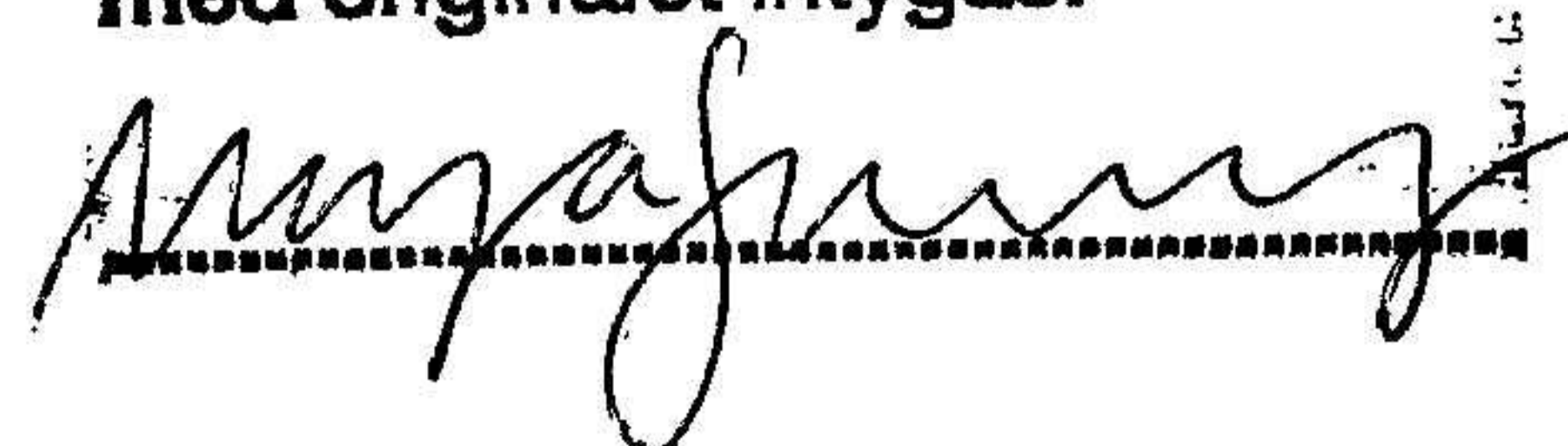

Fredrik Sällström
Ordförande


Peter Sällström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 oktober 2025

KPMG AB

Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Auktoriserad revisor



2025121505876

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i City-Fastigheter i Umeå Invest AB, org. nr 556647-0869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för City-Fastigheter i Umeå Invest AB för räkenskapsåret 2024-05-01—2025-04-30. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 1-8 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av City-Fastigheter i Umeå Invest ABs finansiella ställning per den 30 april 2025 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till City-Fastigheter i Umeå Invest AB enligt god revisionsred 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 huruvida 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för City-Fastigheter i Umeå Invest AB för räkenskapsåret 2024-05-01—2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



2025121505877

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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till City-Fastigheter i Umeå Invest AB enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Umeå den 30 oktober 2025

KPMG AB

Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:**