

Urbanea Ekan 7 och 10 AB
Org nr 559039-0364

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.


Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- rapport över förändringar i eget kapital	9
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

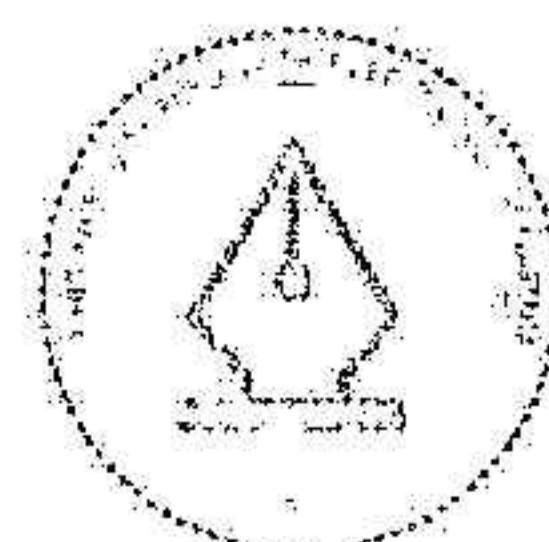
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 7/6-24. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Den 7/6-24


Styrelseledamot



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA16D1F

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger två förvaltningsfastigheter: Ekan 7 och Ekan 10.

Bolaget ägs av Urbanea Holding AB, som bedriver investeringsverksamhet i fastigheter genom sina fastighetsägande dotterföretag.

Koncernens övergripande styrning, förvaltning, finansiering, kontroll och genomförande av transaktioner utförs av Möller & Partners AB.

Den ekonomiska förvaltningen outsourcad till Newsec Property Asset Management Sweden AB och den tekniska förvaltningen utförs av ett antal externa leverantörer.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har därmed ej utgått.

Moderföretag

Bolaget är på balansdagen ett helägt dotterföretag till Urbanea Holding AB, org nr 559252-5017, med säte i Stockholm. Det övergripande moderföretaget är Urbanea Fastigheter AB, org nr 559201-2008, med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

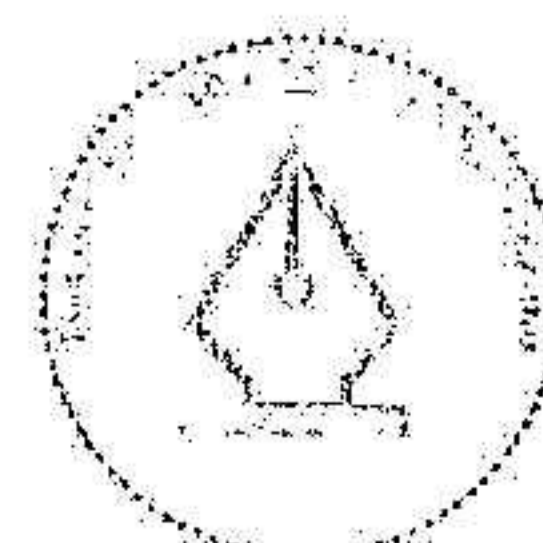
Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Finansieringen

Bolagets finansiering sker genom upplåning internt inom koncernen.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Bedömning av väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten sker på koncernnivå, där även riskhantering och känslighetsanalyser utförs. Koncernen är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker; I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning som kan leda till högre vakanser och därigenom minskade intäkter. Risker för svängningar i vakanser och hyresbortfall hanterar koncernen genom en god dialog med hyresgästerna för att bland annat fånga upp och tillgodose ändrade behov. En annan risk är ökade driftskostnader som inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal eller oförutsedda och omfattande renoveringsbehov. Detta kan leda till ökade underhållskostnader som i sin tur påverkar kassaflödet negativt. Koncernen minimerar dessa genom risker genom kontinuerlig kartläggning av fastighetens skick. Andra tekniska risker som såsom konstruktionsfel, skador och föroreningar kan också påverka bolagets kassaflöde. Koncernen



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA16D1F

hanterar dessa genom risker genom kartläggning samt en aktiv förvaltning. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Hållbarhet

Urbanea ska vara en långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare. Ansvaret omfattar såväl miljömässiga, sociala, etiska som ekonomiska aspekter och gäller gentemot hyresgäster, medarbetare, ägare, samarbetspartners och samhälle.

För Urbanea innebär hållbarhetsarbetet ett hänsynstagande till nuvarande och framtida generationer samt att vi tar ett långsiktigt ansvar i den dagliga verksamheten. Bolaget strävar efter att vara ett föredöme vad gäller hållbart företagande vilket ska genomsyra alla delar av verksamheten. Hållbarhetsarbetet ska vara en integrerad och naturlig del i verksamheten som bygger på delaktighet och engagemang samt bidra till en hållbar social utveckling.

Urbanea strävar efter att minska miljöpåverkan inom sitt fastighetsbestånd. Under det senaste året har Bolaget genom aktiv förvaltning kunnat minska sin miljöpåverkan genom implementering av energieffektiviseringsinitiativ och övergång till förnybara energikällor. Vid inköp från leverantörer beaktas alltid hållbarhetsaspekterna. Kontinuerlig uppföljning utförs mot de årliga uppsatta hållbarhetsmålen.

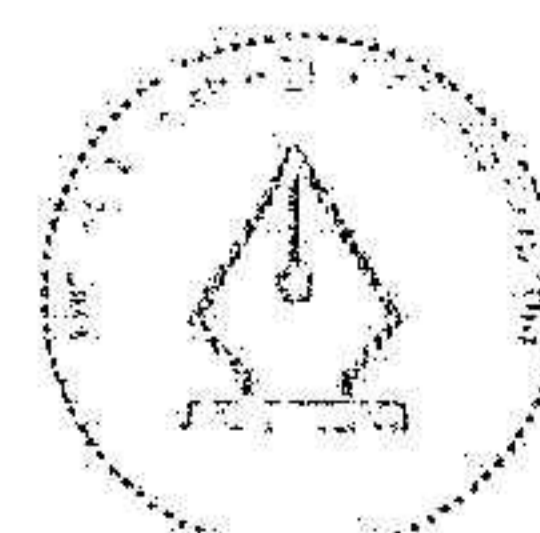
Ersättningsprinciper

Till styrelsen utgår eventuellt arvode efter bolagsstämmans beslut.

Inget styrelsearvode eller avgångsvederlag har utgått under 2023. Ledning och förvaltning av koncernen har upphandlats genom ett förvaltningsavtal med Möller & Partners AB, 559200-5523. Ersättning till ledande befattningshavare och förvaltningspersonal utgår endast genom arvode för tjänsterna enligt förvaltningsavtalet.

Framtidsutsikter och finansiella mål

Bedömningen är att den makroekonomiska utvecklingen med ökade kostnader och osäkerhet på marknaden, kommer påverka bolaget en tid framöver, även om det är på en begränsad nivå. Bolagets verksamhet förväntas drivas vidare med en stabil finansiell ställning, god likviditet och säkert kassaflöde. Hur bolaget kommer att påverkas på längre sikt är i dagsläget svårt att bedöma.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

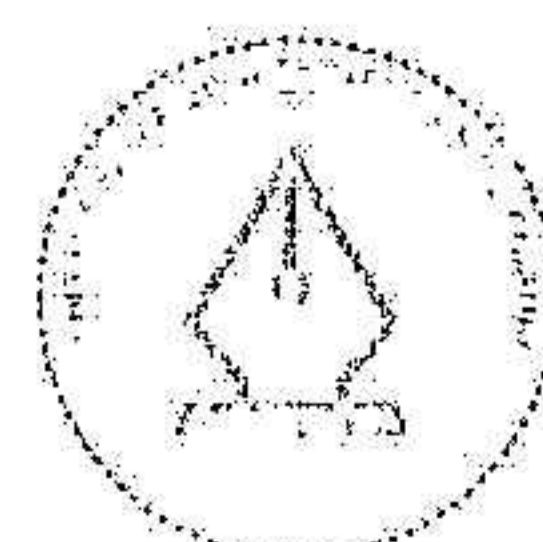
Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA16D1F

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Hysesintäkter	tkr	3 924	3 915	3 512	2 758
Rörelseresultat	tkr	656	931	537	446
Resultat efter finansiella poster	tkr	-142	586	286	321
Periodens resultat	tkr	-683	448	-125	177
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	tkr	54 000	61 000	46 000	33 000
Uthyrningsgrad	%	68	94	99	92
Överskottsgrad	%	16,7	23,8	15,3	16,2
Balansomslutning	tkr	34 423	34 323	33 867	10 263
Soliditet	%	45,8	48,0	47,3	3,7

* För definition av nyckeltal se not 1.

2024061400217



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA16D1F

Förslag till vinstdisposition

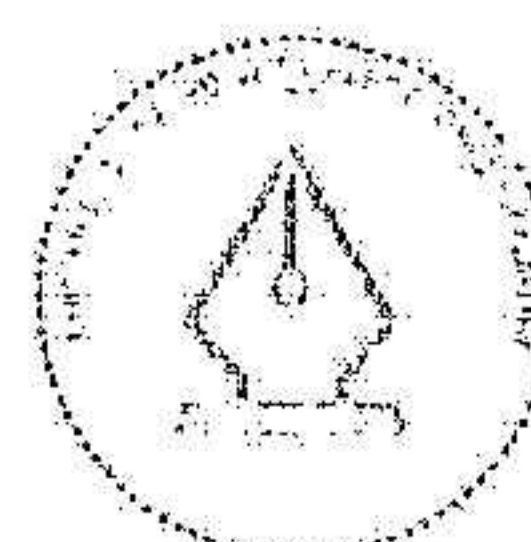
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	16 411 677
Årets vinst	-682 960
	<hr/>
kronor	<u>15 728 717</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	15 728 717
	<hr/>
kronor	<u>15 728 717</u>

2024061400218

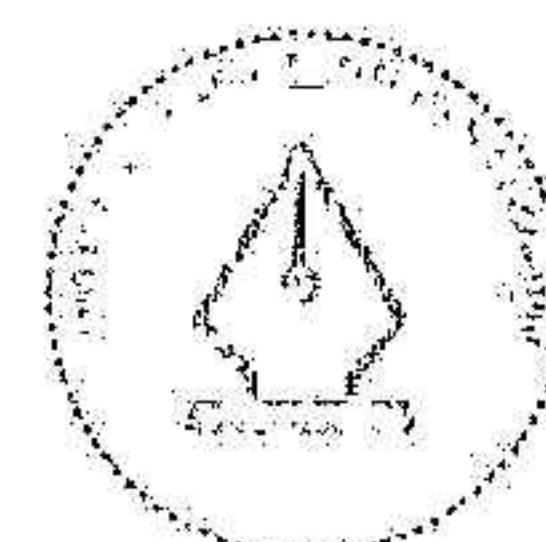


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA16D1F

Resultaträkning	Not	2023	2022
Hysesintäkter	2	3 923	3 915
Fastighetskostnader	3, 4	-2 249	-2 037
Driftnetto		<u>1 674</u>	<u>1 878</u>
Avskrivningar		-494	-494
Bruttoresultat		<u>1 180</u>	<u>1 384</u>
Administrationskostnader	5	-525	-453
Rörelseresultat		<u>655</u>	<u>931</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5	1
Räntekostnader	4, 7	-803	-346
Summa resultat från finansiella poster		<u>-798</u>	<u>-345</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-143</u>	<u>586</u>
Bokslutsdispositioner	8	-500	0
Skatt på årets resultat	9	-40	-138
Årets resultat		<u>-683</u>	<u>448</u>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

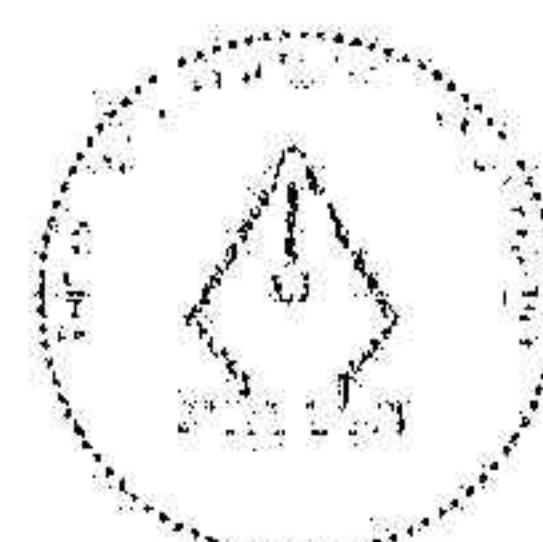


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA16D1F

2024061400220

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	31 774	32 238
Inventarier, verktyg och installationer	11	9	39
		<u>31 783</u>	<u>32 277</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 783</u>	<u>32 277</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		131	0
Fordringar hos koncernföretag		1 890	872
Aktuella skattefordringar		79	0
Övriga kortfristiga fordringar		22	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18	23
		<u>2 140</u>	<u>895</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>500</u>	<u>1 151</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 640</u>	<u>2 046</u>
Summa tillgångar		<u>34 423</u>	<u>34 323</u>

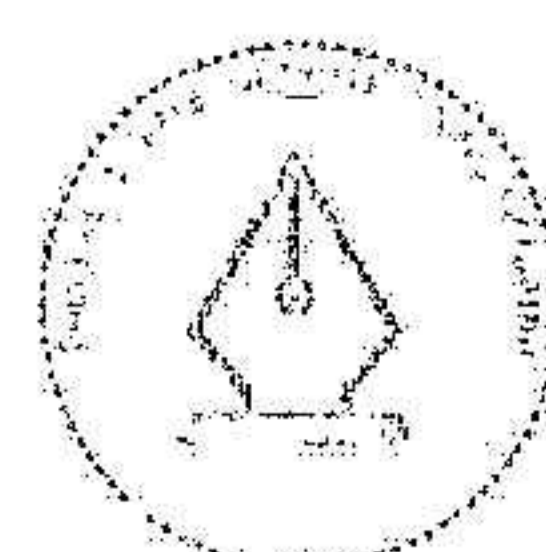


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA16D1F

2024061400221

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		—	—
		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst	12	16 412	15 964
Årets resultat		-683	448
		—	—
		15 729	16 412
		—	—
Summa eget kapital		15 779	16 462
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till koncernföretag	13	16 500	16 500
Övriga skulder		137	137
		—	—
Summa långfristiga skulder		16 637	16 637
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		89	153
Skulder till koncernföretag	13	178	0
Aktuella skatteskulder		0	19
Övriga skulder		0	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 740	1 049
		—	—
Summa kortfristiga skulder		2 007	1 224
		—	—
Summa eget kapital och skulder		34 423	34 323



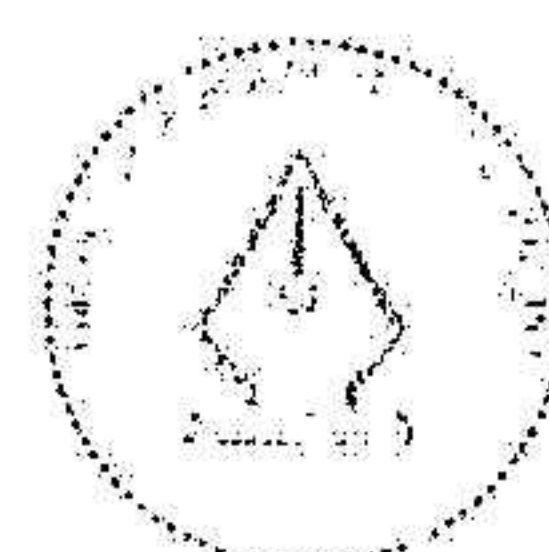
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA16D1F

Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserade vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa Eget kapital</u>
Eget kapital 2021-12-31	50	16 089	-125	16 014
Disposition enligt stämma		-125	125	
Årets resultat	—	—	448	448
Eget kapital 2022-12-31	50	15 964	448	16 462
Disposition enligt stämma		448	-448	
Årets resultat	—	—	-683	-683
Eget kapital 2023-12-31	50	16 412	-683	15 779

Antal aktier uppgår till 1000. Aktiernas kvotvärde uppgår till 50 kronor.



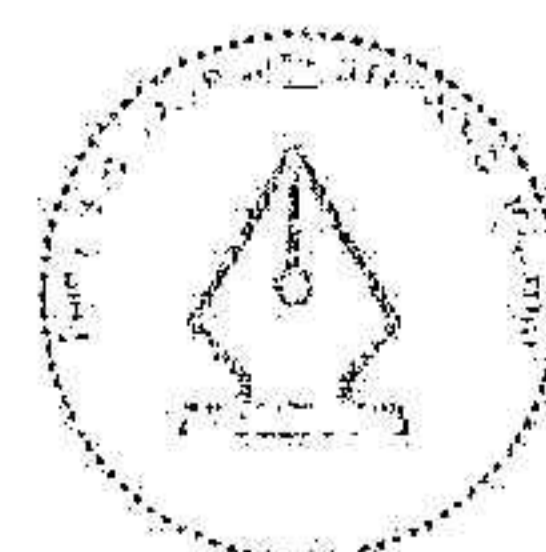
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCGF2CDA16D1F

2024061400222

2024061400223

Kassaflödesanalys	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	655	931
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm -avskrivningar	494	494
Erhållen ränta	5	1
Betald inkomstskatt	-59	18
	<u>1 095</u>	<u>1 444</u>
Förändring av kortfristiga fordringar	-227	38
Förändring av kortfristiga skulder	-179	175
	<u>689</u>	<u>1 657</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förändring i fordringar hos koncernföretag	-1 340	-1 404
	<u>-1 340</u>	<u>-1 404</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-651	253
Likvida medel vid årets början	<u>1 151</u>	<u>898</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>500</u>	<u>1 151</u>



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598D0CCF2CDA16D1F

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för redovisningen

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Urbanea Fastigheter AB, org nr 559201-2008, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Värderingsgrunder

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde, se vidare nedan.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Funktionell valuta är svenska kronor, SEK, som även utgör rapporteringsvalutan. De finansiella rapporterna presenteras i tusental kronor, Tkr.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än 12 månader räknat från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader räknat från balansdagen.

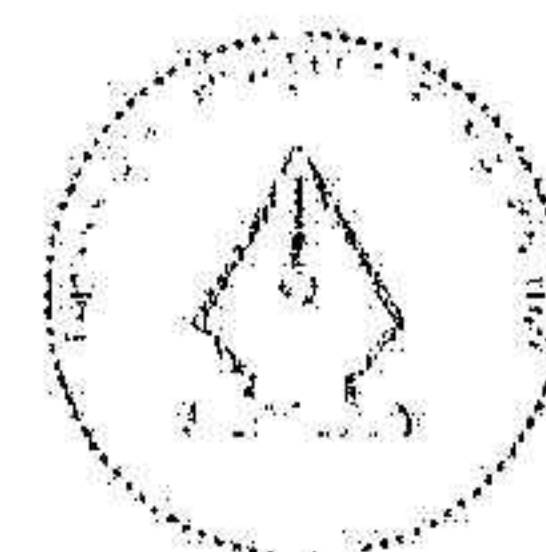
Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall.

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på lämnade uppgifter om fastigheternas verkliga värde och därigenom bedömning av eventuella nedskrivningsbehov. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 10.

Ändrade redovisningsprinciper samt tillämpning av nya standarder

Tillämpade redovisningsprinciper som sammanfattas i denna not inkluderar nya och omarbetade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2023. De nya och omarbetade standarderna har inte medfört någon väsentlig förändring i redovisning och presentation av bolagets resultat och finansiella ställning. Förändringar i svenska regelverk under 2023 har inte heller haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning. Nya standarder och tolkningar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2023 har inte tillämpats i denna rapport. De standarder, ändringar och tolkningar som väntas påverka eller kan ha en påverkan på bolagets finansiella rapporter beskrivs nedan.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA16D1F

Intäkter

Hyresintäkter och serviceintäkter

Huvuddelen av fastighetsförvaltningens intäkter utgörs av intäkter från hyreskontrakt vilka definieras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i hyreskontrakten.

Hyresrabatter periodiseras normalt över kontraktets löptid. Undantaget är rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla nyttjande av förhyrda lokaler vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

Intäkter från serviceavtal såsom tilläggsdebitering av värme, kyla, vatten, snöröjning mm redovisas när identifierade prestationsåtaganden har blivit uppfyllda.

Intäkter/resultat från fastighetsförsäljning

Resultat av fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och likvida medel samt valutakursvinster/-förluster på dessa. Finansiella kostnader består av räntekostnader på skulder samt valutakursvinster/-förluster på dessa. Säkringsredovisning tillämpas inte.

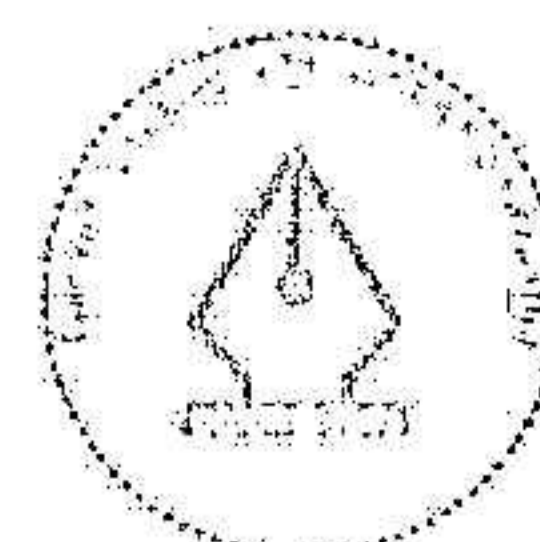
Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhålls av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader samt eventuella över- och underkurser.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv utan klassificeras som



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA16D1F

tillgångsförvärv. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier. Fastigheter som huvudsakligen används i egen verksamhet redovisas som rörelsefastighet i enlighet med principerna nedan för materiella anläggningstillgångar som inte utgör förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är värdehöjande. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet när de uppfyller kriterierna ovan. Löpande reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde (inkluderande tillkommande utgifter) med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

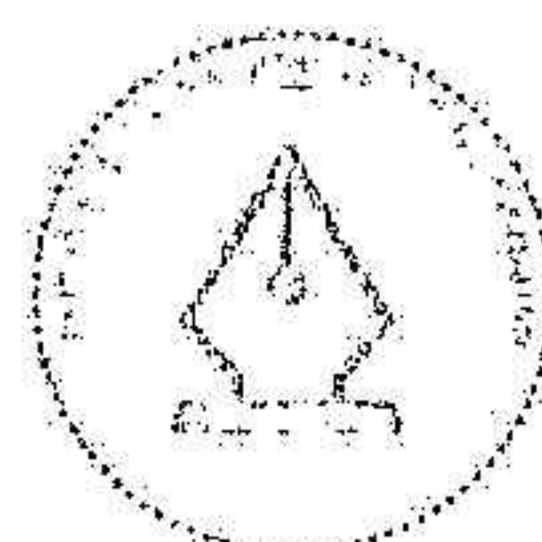
Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	50 år
Markanläggning	20 år

Förvaltningsfastigheterna nedskrivningsprövas löpande. Nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre värdet av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Förvärv respektive avyttring av fastighet redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen respektive säljaren, vilket ofta innebär redovisning per tillträdesdagen. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett redovisas transaktionen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av transaktionstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i bolagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod om minst tre år. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA16D1F

tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet av anskaffningen.

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

Maskiner och inventarier 5-20 år

Leasing - bolaget som leasegivare

Samtliga hyreskontrakt hänförliga till bolagets förvaltningsfastigheter ses som operationella leasingkontrakt. Se ovan avseende intäktsredovisning och nedan not angående hyreskontrakten.

Leasing - bolaget som leasetagare

Leasingkostnader för operationella leasingkontrakt redovisas linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

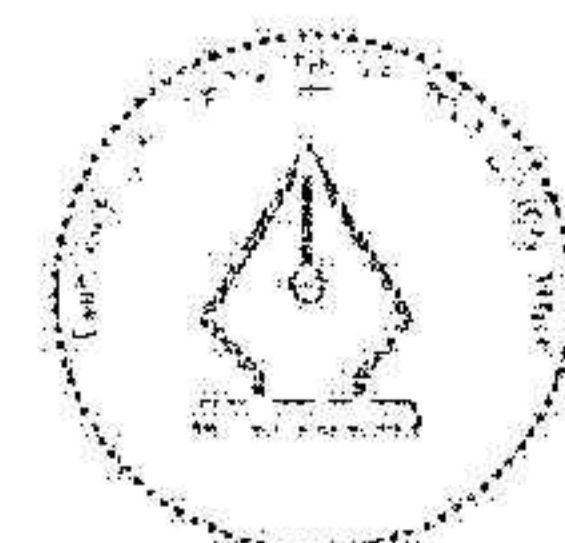
Finansiella tillgångar i balansräkningen utgörs av likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat med positivt verkligt värde. Finansiella skulder i balansräkningen utgörs av leverantörsskulder, låneskulder, vissa övriga skulder samt derivat med negativt verkligt värde. Bolaget innehar dock för närvarande inga derivatinstrument.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. 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. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning 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.

Klassificering och initial värdering

Finansiella instrument utom kundfordringar som inte har en betydande redovisningskomponent eller som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspris. Derivat som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bl a utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA16D1F

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Lånefordringar och kundfordringar

Kategorin lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden med avdrag för förlustrisk för osäkra fordringar.

Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t ex leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar samt nedskrivningar av andelar i dotter- och intresseföretag. Finansiella tillgångar utom andelar i dotter- och intresseföretag nedskrivningsprövas enligt IFRS 9. Nedskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar samt andelar i intresseföretag om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan.

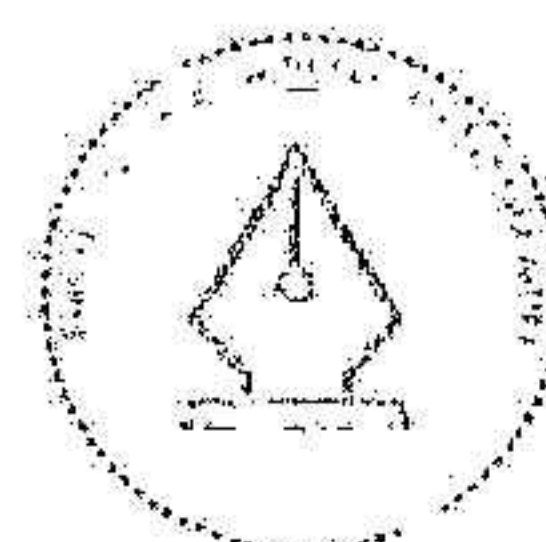
Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden - en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet fördelas nedskrivningsbeloppet i första hand till goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle uppskattar bolaget de förväntade kreditförlusterna baserat på historiska förlustnivåer och förfallostruktur. En förlustreserv motsvarande de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid redovisas om kreditrisken har ökat betydligt sedan det första redovisningstillfället. Om förlustrisken inte har ökat betydligt sedan det första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv uppgående till 12 månaders förväntade kreditförluster. För kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar redovisas dock alltid en förlustreserv motsvarande de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid oavsett om förlustrisken ökat betydligt från det första redovisningstillfället eller inte.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCCF2CDA16D1F

antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts. Nedskrivningar av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att motsvarande betalning från gäldenären förväntas erhållas.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna för att uppfylla förpliktelsen enligt kontraktet.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eget kapital

Som emitterade egetkapitalinstrument redovisas varje form av avtal som innebär en residual rätt i bolagets tillgångar efter avdrag för alla skulder. Som skulder redovisas alla förpliktelser till att erlägga kontanter eller annan finansiell förpliktelse. Utdelning till ägare av egetkapitalinstrument redovisas direkt i eget kapital. Transaktionskostnader i samband med egetkapitaltransaktion redovisas som avdragspost från eget kapital.

Dotterföretag och intresseföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag och intresseföretag.

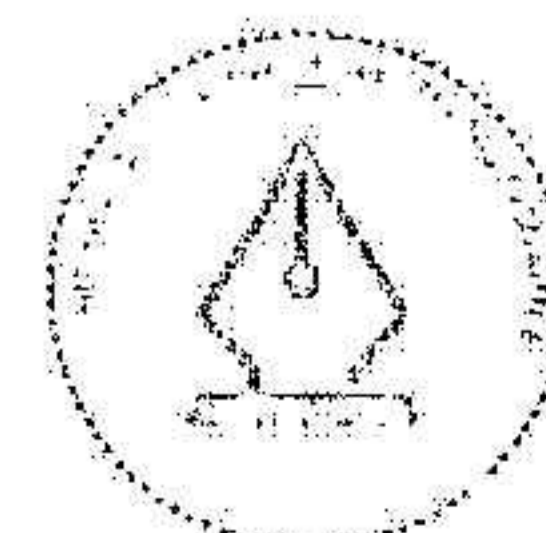
Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan dess finansiella rapporter har publicerats.

Obeskattade reserver

I balansräkningen redovisas obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld. I resultaträkningen görs på motsvarande sätt ingen fördelning/särredovisning av uppskjuten skatteskuld i bokslutsdispositionerna.

Redovisning av kassaflöde



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA16D1F

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både givare och mottagare oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar bolagets aktuella, eller i vissa fall uppsjutna skatt.

Nyckeltalsdefinitioner

Uthyrningsgrad

Kontrakterat hyresvärde i relation till totalt hyresvärde per bokslutsdagen.

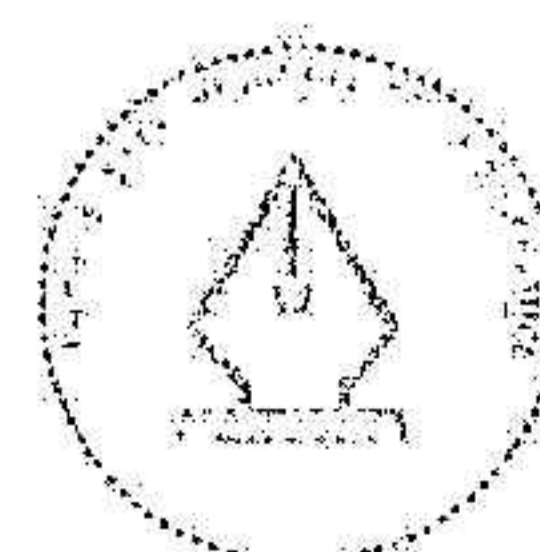
Överskottsgrad

Periodens rörelseresultat i relation till periodens hyresintäkter.

Soliditet

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

2024061400230



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCCF2CDA16D1F

Not 2 Operationella leasingavtal

2023-12-31 2022-12-31

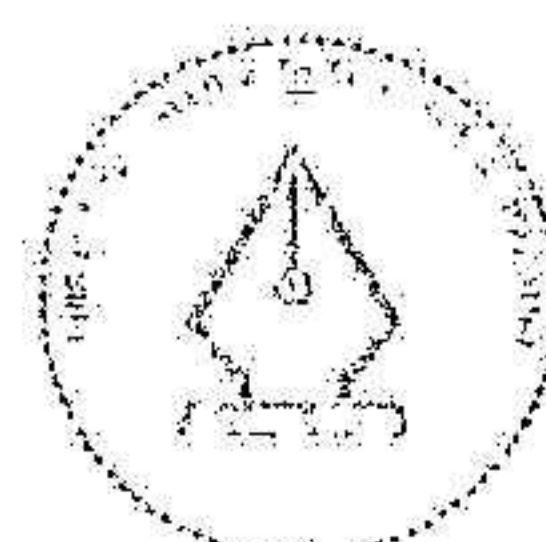
Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

Mindre än 1 år	2 993	3 092
1- 2 år	2 794	1 796
2-3 år	2 243	1 273
4-5 år	1 185	308
Mer än 5 år	26	0
	<hr/>	<hr/>
	9 241	6 469

Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare. Hyresavtalen avseende lokaler är vanligtvis mellan 1 - 5 år. Längre avtal eftersträvas i vissa situationer och förekommer exempelvis i samband med investeringar och specifika verksamheter. Hyran är ofta indexreglerad. Som tillägg till bashyran utgår i förekommande fall tillägg för värme, el och fastighetsskatt, vilket klassificeras som serviceintäkter.

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Driftskostnader	-1 858	-1 811
Underhåll	-237	-73
Fastighetsskatt	-153	-153
Övrigt	-1	0
	<hr/>	<hr/>
Summa fastighetskostnader	-2 249	-2 037



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA16D1F

Not 4 Transaktioner med närstående

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Närstående relationer			
Urbanea Fastigheter AB (559201-2008) har en närstående relation med Urbanea Ekan 7 och 10 AB samt andra bolag i koncernen.			
Inköp och försäljning mellan koncernföretag			
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.			
Inköp	tkr	455	365
Försäljning	tkr	0	0
Räntekostander	tkr	<u>803</u>	<u>346</u>

Som närstående räknas koncernens moderbolag, Urbanea Fastigheter AB (org nr 559201-2008), samt övriga bolag som ingår i koncernen.

Not 5 Ersättning till revisorerna

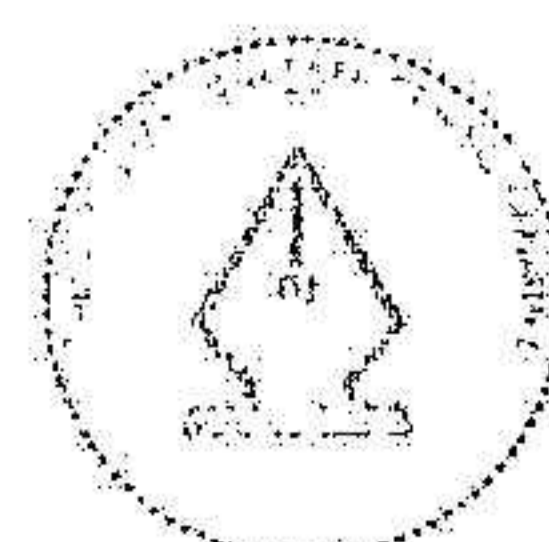
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Allians Revision och Redovisning AB</u>		
Revisionsuppdraget	-23	-72
Summa	<u>-23</u>	<u>-72</u>

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

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter	5	1
Summa	<u>5</u>	<u>1</u>

Övriga ränteintäkter är beräknade enligt effektivräntemetoden.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA16D1F

Not 7 Räntekostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Koncernintern ränta	-803	-346
Summa	<u>-803</u>	<u>-346</u>

Räntekostnader är beräknade enligt effektivräntemetoden.

Not 8 Bokslutsdispositioner

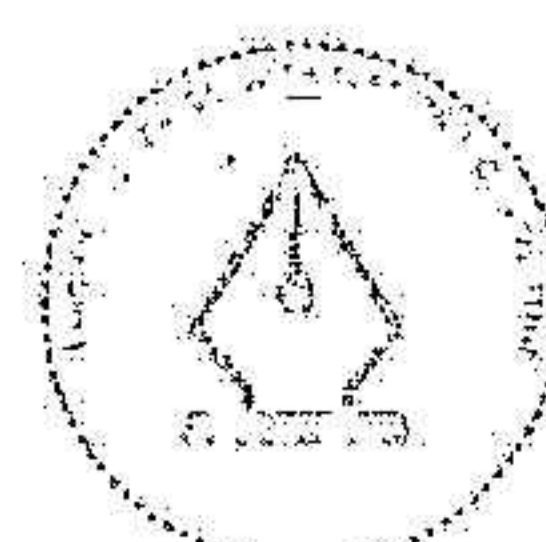
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lämnade koncernbidrag	-500	0
Summa	<u>-500</u>	<u>0</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Redovisad skatt i resulaträkningen		
Aktuell skatt för året	-40	-138
Summa	<u>-40</u>	<u>-138</u>

Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	-643	586
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	132	-121
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga poster	-36	5
Omvärderingar av temporära skillnader	-136	-22
Summa redovisad skatt	<u>-40</u>	<u>-138</u>



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCC2CDA16D1F

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	35 013	35 013
Genom fusion	0	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 013	35 013
Ingående avskrivningar	-2 776	-2 312
Årets avskrivningar	-463	-463
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 239	-2 775
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	31 774	32 238
	<hr/>	<hr/>
Bokfört värde byggnader i Sverige	18 241	18 665
Bokfört värde mark i Sverige	13 021	13 021
Bokfört värde markanläggning i Sverige	512	552
	<hr/>	<hr/>
	31 774	32 238

Verkligt värde

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår på balansdagen till 54 Mkr (61 Mkr). Fastigheten har värderats av oberoende extern part per 31 december 2023.

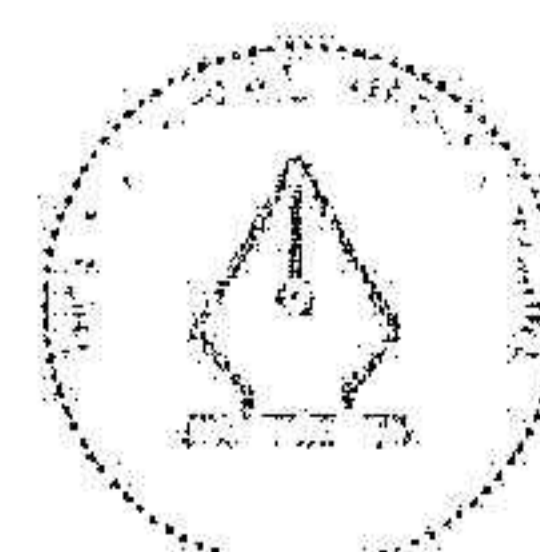
Verkligt värde definieras som det pris som vid balansdagen skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar innefattande samtliga fastigheter årsvis av externa oberoende fastighetsvärderare. Dessa besitter relevanta, professionella kvalifikationer och har erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats. Per 2023-12-31 har värderingar utförts av Forum Fastighetsekonomi AB. De externa värderarna besiktigar varje fastighet minst vart tredje år. Verkligt värde har inte framtagits för jämförelseåret. Fastigheterna värderas enligt värderingsprinciper från Samhällsbyggarna, den svenska föreningen för värderare.

Värderingsteknik

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 5 år som successivt marknadsanpassats samt nuvärdet av bedömt restvärde år 2028. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto år 2028. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav vilket har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter där såväl direkta som indirekta (genom bolag) transaktioner har beaktats.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA16D1F

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Hierarkin för verkligt värde ger högst prioritet åt noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar, Nivå 1, och lägst prioritet åt icke observerbara indata, Nivå 3. Nivå 2 avser direkt eller indirekt observerbara indata, andra än de noterade priser som ingår i nivå 1. Icke observerbara indata ska återspegla de antaganden som marknadsaktörerna skulle använda för att prissätta tillgången. Värderingen av bolagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig inverkan på bedömda värden.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift- underhålls och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas efter det investeringsbehov som bedöms föreligga.

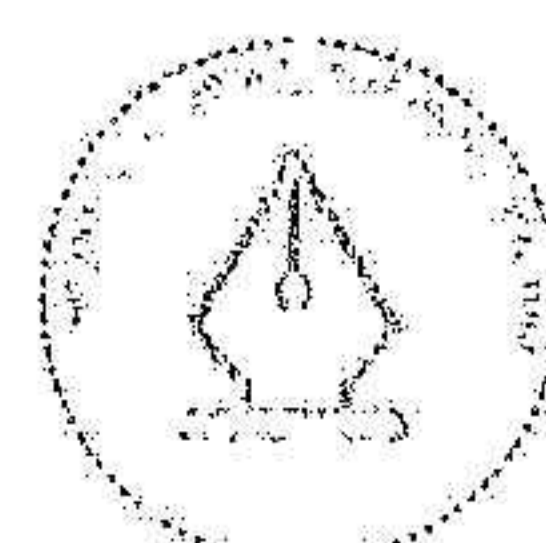
Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

Värderingstidpunkt	2023-12-31
Inflationsantagande	2%
Kalkylperiod	5 år
Direktavkastningskrav	6,5%
Faktisk utgående årshyra (kr/kvm)	1 200
Förväntat normaliserat driftnetto (kr/kvm)	927
Aktuell ekonomisk vakansgrad (%)	24%
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader fastighet	Individuellt anpassad utifrån utfall och respektive fastighet

Känslighetsanalys för fastighetsvärdering

Vid förändrade icke observerbara indata skulle det bedömda verkliga värdet förändras enligt tabellen nedan. Notera att en parameter sällan ändrar sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade av kassaflöde och avkastningskrav.

	<u>Förändring +/- %</u>	<u>Värdeändring, tkr</u>
Kalkylräntan & direktavkastningskrav	+10,0	-5 335
Kalkylräntan & direktavkastningskrav	- 10,0	6 556



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCCF2CDA16D1F

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	153	153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153	153
Ingående avskrivningar	-113	-83
Avskrivningar	-31	-31
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144	-114
Utgående restvärde enligt plan	<u>9</u>	<u>39</u>

Not 12 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

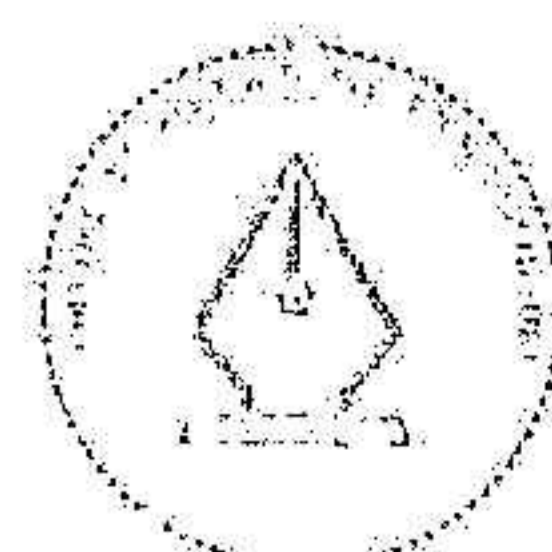
Balanserat resultat	16 411 677
Årets resultat	-682 960
	<u>15 728 717</u>
kronor	15 728 717

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	15 728 717
	<u>15 728 717</u>
kronor	15 728 717

Not 13 Upplåning

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till koncernföretag	16 500	16 500
Övriga skulder	137	137
Summa	<u>16 637</u>	<u>16 637</u>
Summa räntebärande skulder	<u>16 637</u>	<u>16 637</u>



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA16D1F

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan två och fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till koncernföretag	16 500	16 500
Övriga skulder	137	137
Summa	<u>16 637</u>	<u>16 637</u>

Finansiell riskhantering

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Likviditeten bevakas löpande och större kassaflödespåverkande poster analyseras för att verifiera behovet av kapital.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk definieras som risken att bolaget inte får tillgång till den finansiering som verksamheten kräver eller att finansiering endast kan upptas med en väsentlig fördyring.

Dessa risker hanteras inom ramen för den finansieringsstrategi som finns för Urbanea-koncernen. Låg belåningsgrad till kreditinstitut och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Koncernens finansiering är säkrad dels genom utfästelser från Bolagets ägare och dels genom en facilitet från bank. Lån från bank tas centralt i koncernen varpå krediterna allokeras vidare genom koncernintern utlåning. Redan ingångna avtal möjliggör åtminstone ett fördubblat fastighetsbestånd att förvalta. Utöver denna finansiering finns en checkräkningskredit som utnyttjas vid behov.

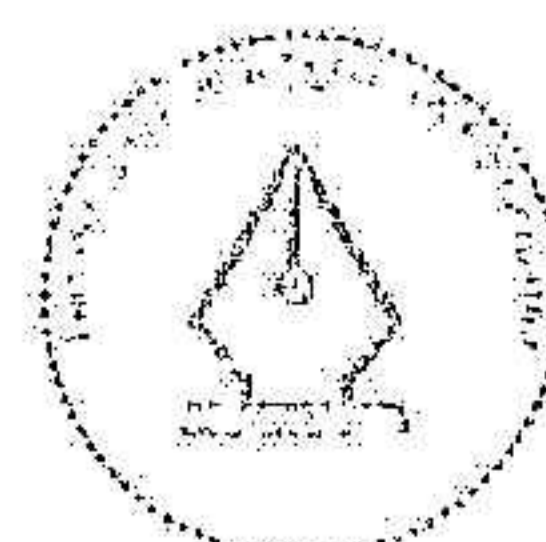
Koncernen är också föremål för ett antal så kallade covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till koncernens konsoliderade resultat- och balansräkning. Koncernen uppfyllde alla sådana Covenants per den 31 december 2023 och fram till avgivandet av årsredovisningen.

Inom ramen för koncernens planering av likviditets- och finansieringsbehov upprättas löpande prognoser för relevanta framåtvarande tidsperioder som tar hänsyn till beräknade in- och utflöden av likvida medel samt väsentliga investeringsbehov.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för ett försämrat räntenetto som en följd av förändrade marknadsräntor.

Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi koncernen väljer för aktuella bindningstider på räntorna. Koncernens finansieringsstrategi är utformad för att uppnå bästa finansnetto inom givna riskramar. Lån från kreditinstitut och den vidare allokeringen genom koncerninterna lån löper med en rörlig ränta (Stibor 3 mån) för alla lånen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCCF2CDA16D1F

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken att motparter, både kommersiella och finansiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. Koncernens maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

	Ej förfallna	Förfallna >30 dgr	Summa
Kundfordringar - brutto	0	307	307
Kreditförlustreserv	0	-176	-176

Not 14 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	-381	-460
Upplupna räntekostnader	-1 149	-346
Övriga poster	-210	-243
Summa	<u>-1 740</u>	<u>-1 049</u>

Not 15 **Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen**

Bolaget har ej några väsentliga ekonomiska arrangemang som inte har redovisats i balansräkningen.

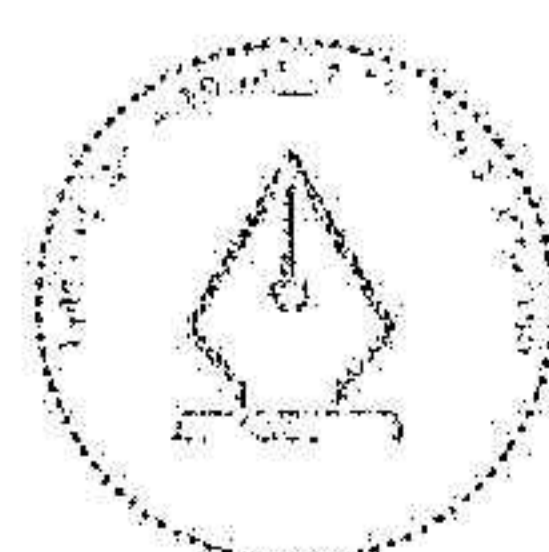
Not 16 **Ställda säkerheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	20 200	20 200
Summa ställda säkerheter	<u>20 200</u>	<u>20 200</u>

Not 17 **Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Stockholm per datum som framgår av digital signatur nedan



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA18D1F

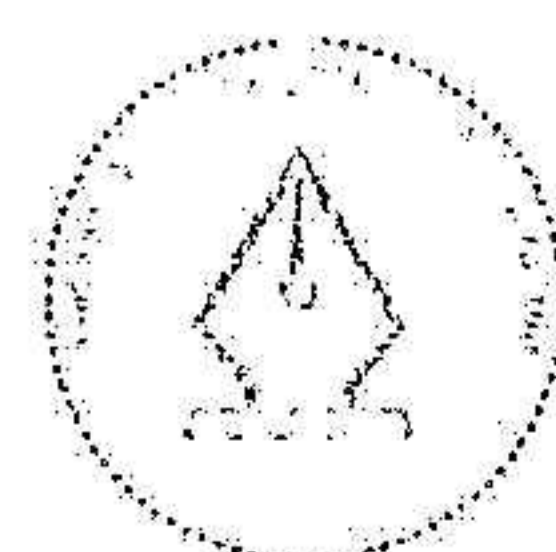
Henrik Jussi-Pekka
Styrelseordförande

Tiffany Strand
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats per datum som framgår av digital signatur nedan.

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

2024061400239



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA16D1F

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Urbanea Ekan 7 och 10 AB
Org.nr 559039-0364

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Urbanea Ekan 7 och 10 AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Urbanea Ekan 7 och 10 ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Urbanea Ekan 7 och 10 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

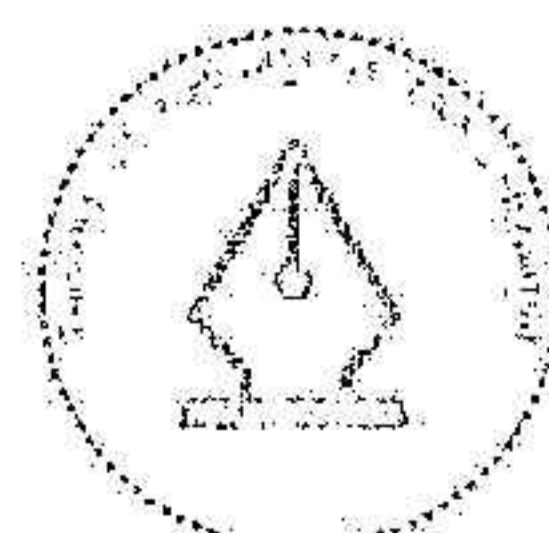
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas 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

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

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

Urbanea Ekan 7 och 10 AB, Org.nr 559039-0364



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
ACBA9D4355B0430598DCCCCF2CDA16D1F

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Urbanea Ekan 7 och 10 AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Urbanea Ekan 7 och 10 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

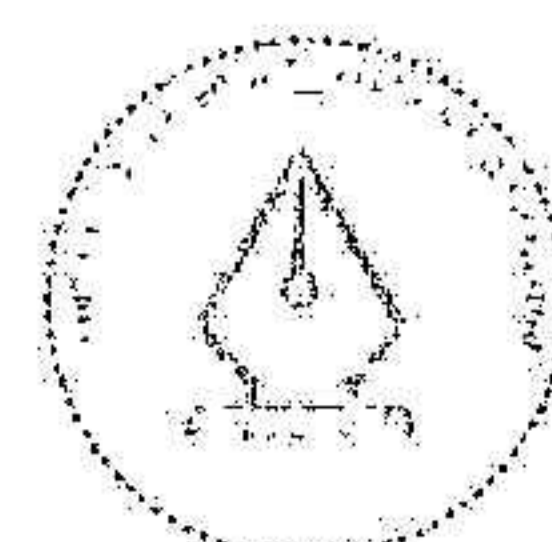
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

Urbanea Ekan 7 och 10 AB, Org.nr 559039-0364



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

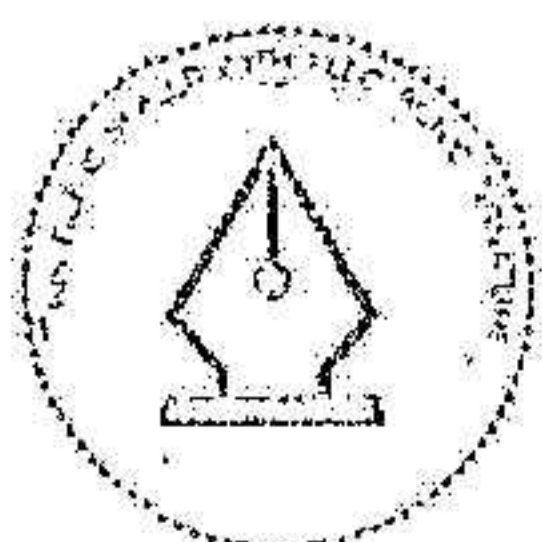
Document ID
ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA16D1F

List of Signatures Page 1/1

2024061400212

ÄR + RB - Urbanea Ekan 7 och 10 AB 2023.pdf

Name	Method	Signed at
ULF STRAUSS	BANKID	2024-05-15 08:48 GMT+02
HENRIK JUSSI-PEKKA	BANKID	2024-05-15 08:18 GMT+02
TIFFANY STRAND	BANKID	2024-05-15 08:06 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: ACBA9D4355B0430598DCCCF2CDA16D1F