

Urbanea Elfenbenet 1 AB  
Org nr 559235-6322

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.


Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- rapport över förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

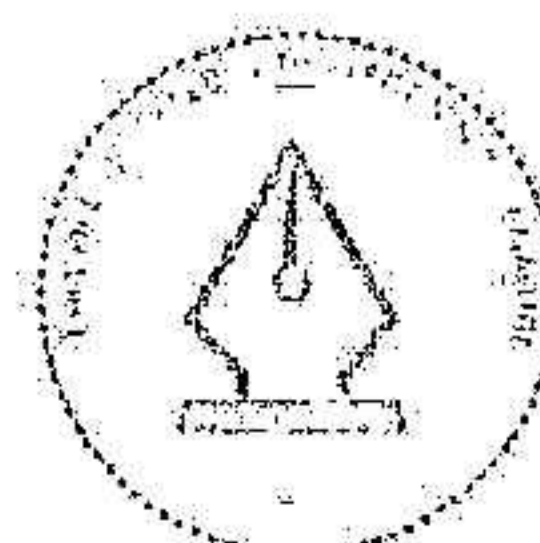
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 10/6-24. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Den 10/6-24

  
Styrelseledamot



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

Document ID:  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger förvaltningsfastigheten: Elfenbenet 1.

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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

### Moderföretag

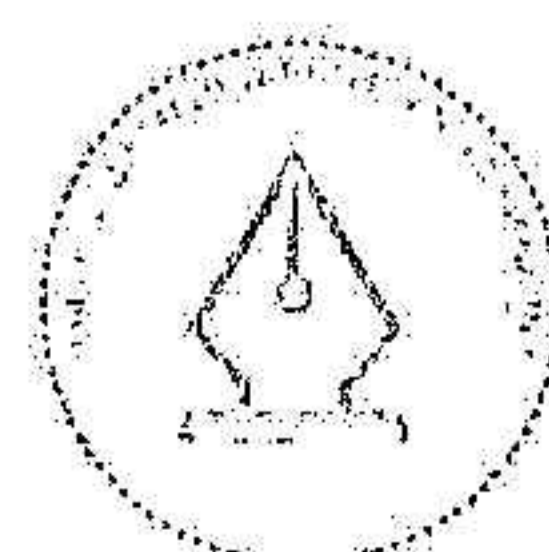
Bolaget är på balansdagen ett helägt dotterföretag till Urbanea Holding AB, org nr 559252-5017, med säte i Stockholm. Det övergripande moderföretaget är Urbanea Fastigheter AB, org nr 559201-2008, med säte i Stockholm

### Finansieringen

Bolagets finansiering sker genom upplåning internt inom koncernen.

### Investeringar

Under året har inga investeringar gjorts i fastigheten.



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

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Bedömning av väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten sker på koncernnivå, där även riskhantering och känslighetsanalyser utförs. Bolaget är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker; I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning som kan leda till högre vakanser och minskade intäkter. Risken för svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter hanterar koncernen genom 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 risker genom kontinuerlig kartläggning av fastigheternas skick. Andra tekniska risker såsom konstruktionsfel, skador och föroreningar kan också påverka bolagets kassaflöde. Koncernen hanterar dessa 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.

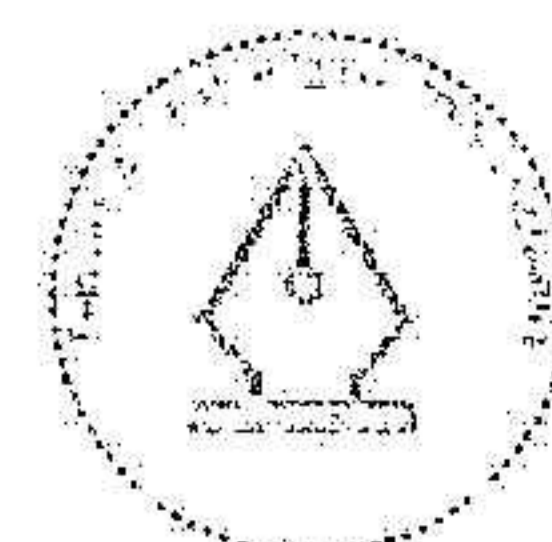
För Urbanea innebär hållbarhetsarbetet ett hänsynstagande till nuvarande och framtida generationer samt att vi tar ett långsiktigt ansvar i den dagliga verksamheten. Bolaget strävar efter att vara ett föredöme vad gäller hållbart företagande vilket ska genomsyra alla delar av verksamheten. Hållbarhetsarbetet 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 för ledande befattningshavare

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.



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

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

## 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.

## Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Hysesintäkter	tkr	6 700	5 632	4 877	3 667
Rörelseresultat	tkr	3 161	2 401	-359	2 534
Resultat efter finansiella poster	tkr	3 166	1 940	-1 314	2 531
Periodens resultat	tkr	314	1 432	-2 594	1 976
Marknadsvärdering förvaltningsfastigheter	tkr	95 000	93 000	n/a	n/a
Uthyrningsgrad	%	83,0	100,0	n/a	n/a
Överskottsgrad	%	47,2	42,6	n/a	n/a
Balansomslutning	tkr	76 637	77 829	79 047	24 007
Soliditet	%	1,50	1,88	0,04	8,39

\* För definition av nyckeltal se not 1.

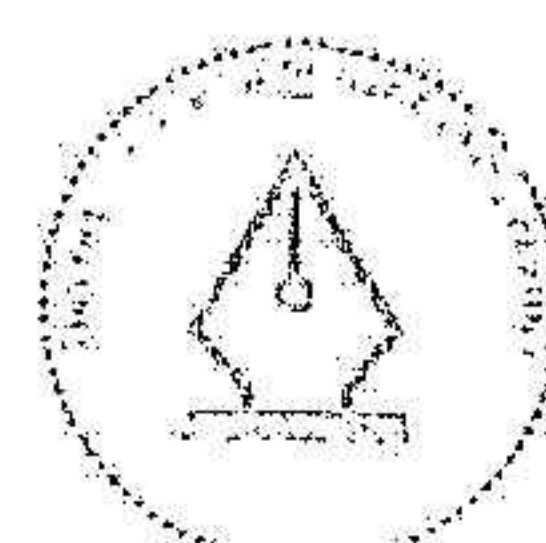
## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	1 435 387
Årets vinst	-314 316
	<hr/>
	1 121 071
	kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	1 121 071
	<hr/>
	1 121 071
	kronor

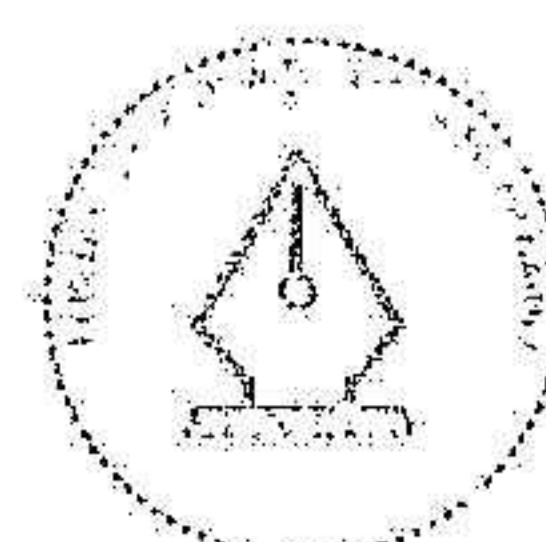


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	2	6 700	5 632
Fastighetskostnader	3, 4	-1 617	-1 584
<b>Driftnetto</b>		<u>5 083</u>	<u>4 048</u>
Avskrivningar		-1 194	-1 166
<b>Bruttoresultat</b>		<u>3 889</u>	<u>2 882</u>
Administrationskostnader	5	-728	-481
<b>Rörelseresultat</b>		<u>3 161</u>	<u>2 401</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Räntekostnader	6	-1	-461
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>5</u>	<u>-461</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>3 166</u>	<u>1 940</u>
Bokslutsdispositioner	7	-3 500	0
Skatt på årets resultat	8	20	-508
<b>Årets resultat</b>		<u>-314</u>	<u>1 432</u>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

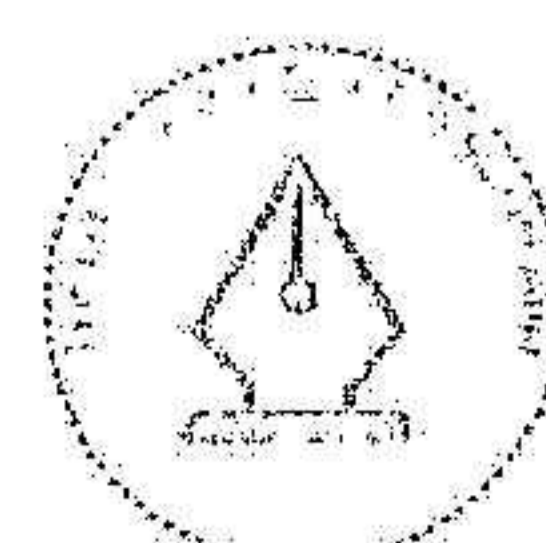


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

2024061400190

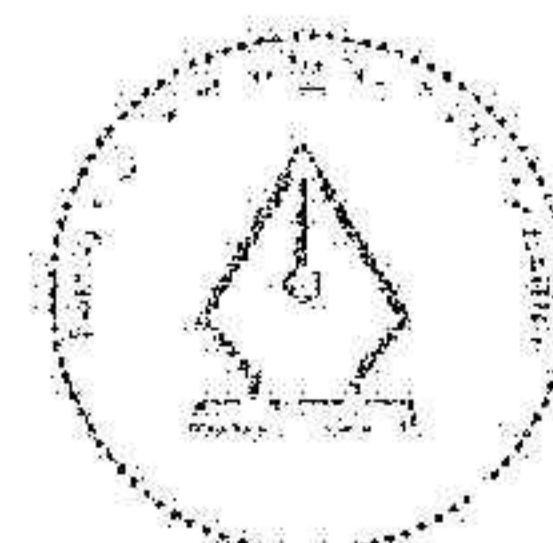
<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	9	75 033	76 144
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	64	0
		<u>75 097</u>	<u>76 144</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>75 097</u>	<u>76 144</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		61	12
Aktuella skattefordringar		285	0
Övriga kortfristiga fordringar		172	370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		220	0
		<u>738</u>	<u>382</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>802</u>	<u>1 303</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 540</u>	<u>1 685</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>76 637</u>	<u>77 829</u>



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

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>	11		
Aktiekapital		25	25
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		1 435	3
Årets resultat		-314	1 432
		<u>1 121</u>	<u>1 435</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 146</u>	<u>1 460</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	0	26
		-	-
<b>Summa avsättningar</b>		<u>0</u>	<u>26</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	13	952	969
		-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>952</u>	<u>969</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		99	235
Skulder till koncernföretag	13	73 248	73 843
Aktuella skatteskulder		0	278
Övriga skulder		48	98
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 144	920
		-	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>74 539</u>	<u>75 374</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>76 637</u>	<u>77 829</u>



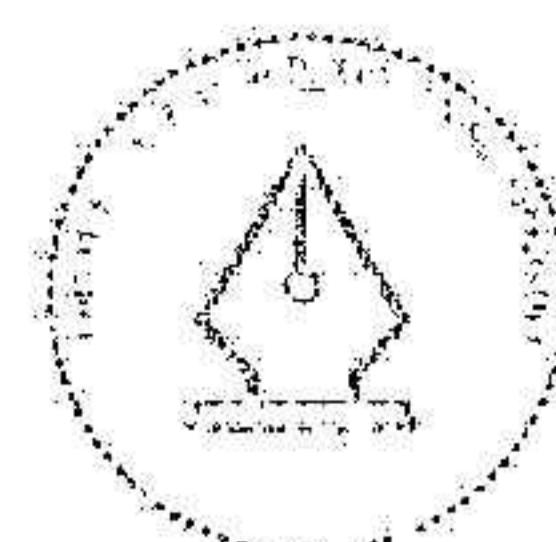
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

## Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserade vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>25</b>	<b>2 597</b>	<b>-2 594</b>	<b>28</b>
Disposition enligt stämma	-	-2 594	2 594	-
Årets resultat	-	-	<u>1 432</u>	<u>1 432</u>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>25</b>	<b>3</b>	<b>1 432</b>	<b>1 460</b>
Disposition enligt stämma	-	1 432	-1 432	-
Årets resultat	-	-	<u>-314</u>	<u>-314</u>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>25</b>	<b>1 435</b>	<b>-314</b>	<b>1 146</b>

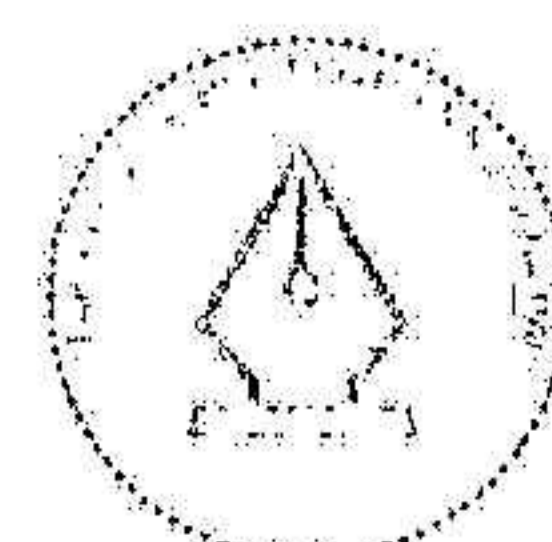
Antal aktier uppgår till 250. Aktiernas kvotvärde är 100 kronor.



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

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	3 161	2 401
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm -avskrivningar	1 194	1 166
Erhållen ränta	6	0
Erlagd ränta	-1	-673
Betald inkomstskatt	-284	-906
	<u>4 076</u>	<u>1 988</u>
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	-3 856	1 096
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	21	-210
	<u>241</u>	<u>2 874</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-147	-291
	<u>-147</u>	<u>-291</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skulder till koncernföretag	-595	42 956
Amortering av skulder till kreditinstitut	0	-44 786
	<u>-595</u>	<u>-1 830</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	-501	753
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>1 303</u>	<u>550</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>802</u>	<u>1 303</u>



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

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D886F6382065C6

## 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 idess 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

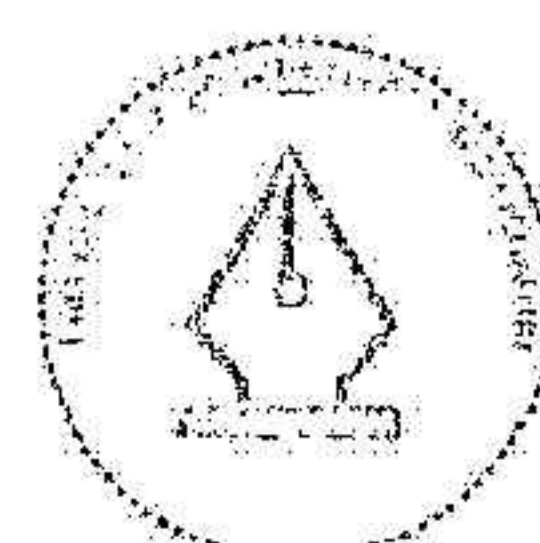
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än 12 månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader räknat från balansdagen.

#### 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 9.

#### 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 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  
B4FEAA54F4444C87A5D686F6382065C6

## Intäkter

### *Hysesintäkter och serviceintäkter*

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

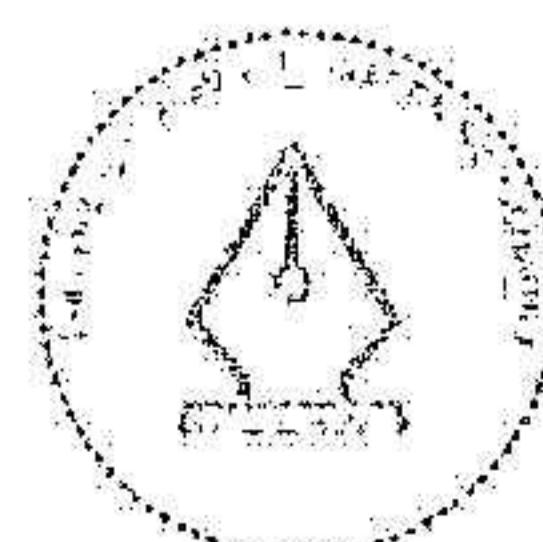
Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och likvida medel samt valutakursvinster/-förluster på dessa. Finansiella kostnader består av räntekostnader på skulder samt valutakursvinster/-förluster på dessa. Säkringsredovisning tillämpas inte.

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 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



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

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

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
Hyresgästpassning	Kontraktperioden
Byggnadsinventarier	5-20 år

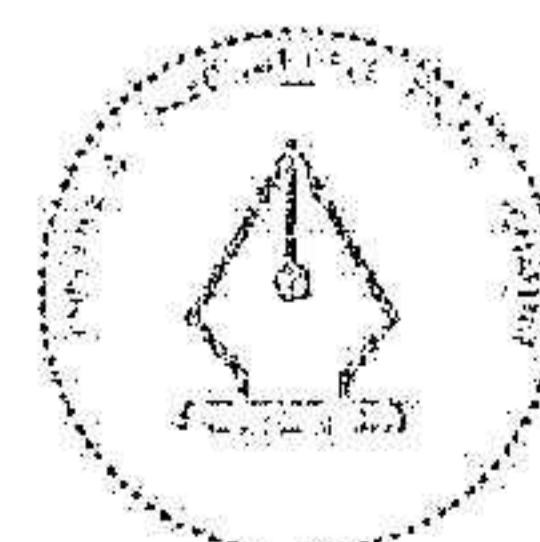
Förvaltningsfastigheterna nedskrivningsprövas löpande. Nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre värdet av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Förvärv respektive 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.

### **Leasing - bolaget som leasegivare**

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

### **Leasing - bolaget som leasetagare**

Leasingkostnader för operationella leasingkontrakt redovisas linjärt över leasingperioden.



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

Document ID:  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

### **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

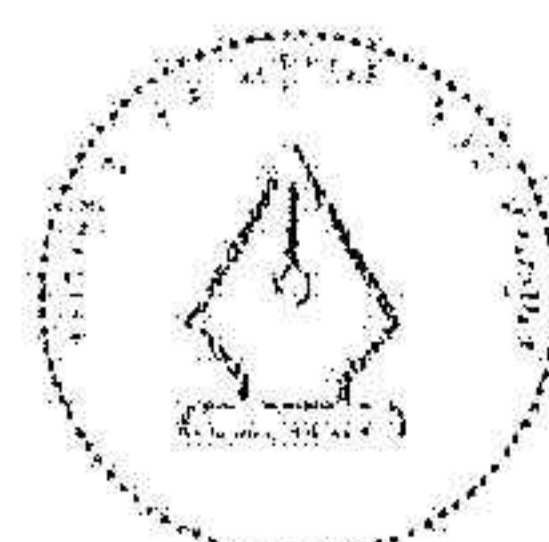
med tillägg för transaktionskostnader. Kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspris. Derivat som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett 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. 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.



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

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

### 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.

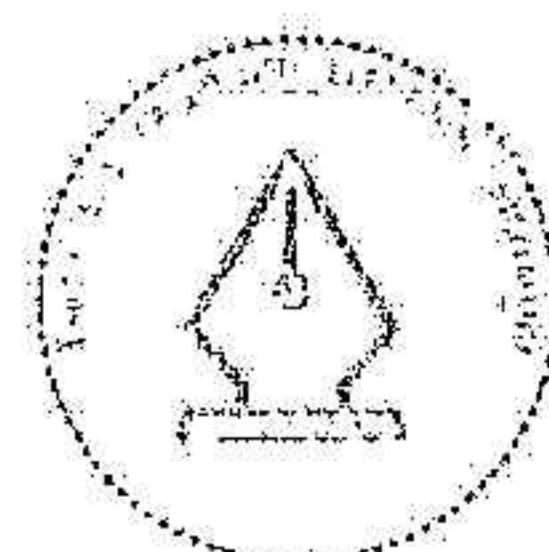
#### *Återföring av nedskrivningar*

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 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



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

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

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 skattekostnad i bokslutsdispositionerna.

#### **Redovisning av kassaflöde**

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.

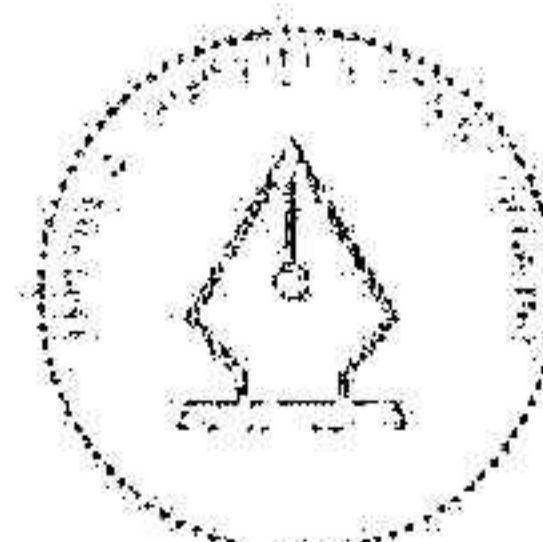
#### **Nyckeltalsdefinitioner**

##### Uthyrningsgrad

Kontrakterat hyresvärde i relation till totalt hyresvärde per bokslutsdagen.

##### Överskottsgrad

Periodens rörelseresultat i relation till periodens hyresintäkter.



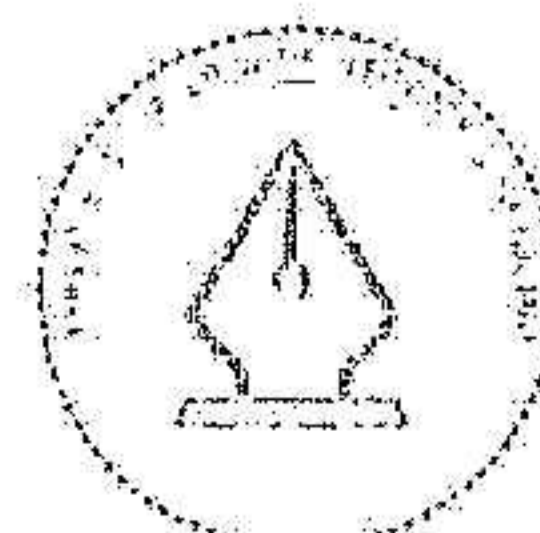
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

Soliditet

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

2024061400200



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

Document ID:  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

**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	5 379	5 429
1-2 år	5 284	5 128
2-3 år	3 881	3 594
4-5 år	1 763	1 568
Mer än 5 år	456	388
	<u>16 763</u>	<u>16 107</u>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 1 och 3 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknig.

**Not 3 Fastighetskostnader**

2023      2022

Driftskostnader	-1 008	-1 142
Underhåll	-450	-283
Fastighetsskatt	-159	-159
	<u>-1 617</u>	<u>-1 584</u>

**Not 4 Transaktioner med närstående**

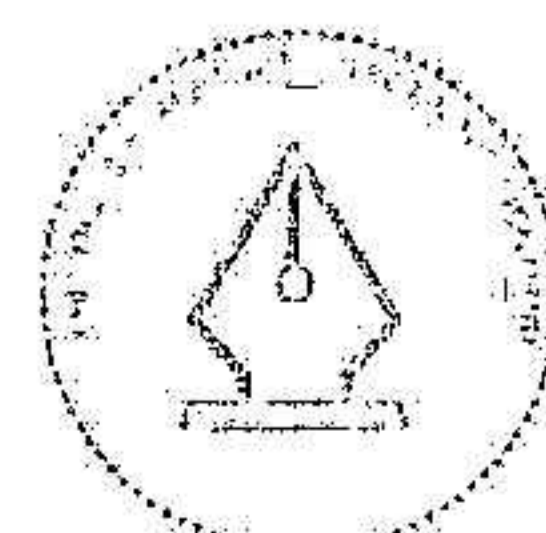
2023      2022

**Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Inköp	tkr	418,0	270,0
Försäljning	tkr	0	0
Räntekostnader	tkr	0	456

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



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

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

**Not 5 Ersättning till revisorerna**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Allians Revision och Redovisning AB</u>		
Revisionsuppdraget	-16	-52
	—	—
Summa	-16	-52

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

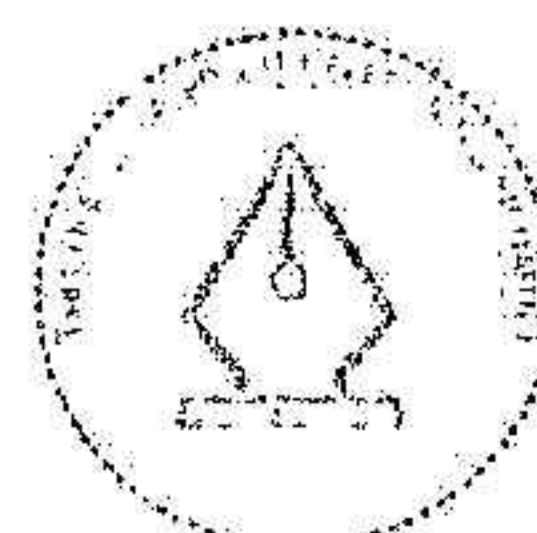
**Not 6 Räntekostnader**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader bank	0	-456
Övrigt	-1	-5
	—	—
Summa	-1	-461

Ränta beräknad enligt effektiv räntemetoden.

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lämnade koncernbidrag	-3 500	0
	—	—
Summa	-3 500	0



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

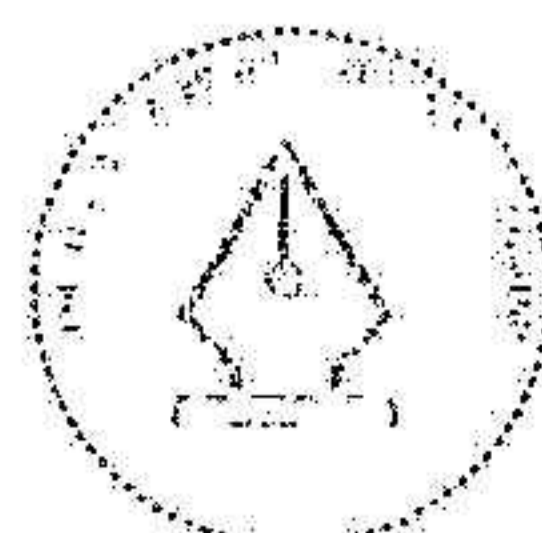
Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Redovisad skatt i resulaträkningen</b>		
Aktuell skatt för året	-6	-482
Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter	26	-26
	—	—
<b>Summa</b>	20	-508
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	3 166	1 940
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	69	-400
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga poster	1	-1
Omvärderingar av temporära skillnader	-50	-107
	—	—
<b>Summa redovisad skatt</b>	20	-508

**Not 9 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	80 966	75 353
Inköp	0	291
Omklassificeringar	83	5 322
	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 049	80 966
Ingående avskrivningar	-4 823	-3 656
Årets avskrivningar	-1 194	-1 166
	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 017	-4 822
	—	—
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	75 032	76 144
Bokfört värde byggnader i Sverige	53 774	54 886
Bokfört värde mark i Sverige	21 258	21 258
	—	—
	75 032	76 144



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

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

### Verkligt värde

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår på balansdagen till 95 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.

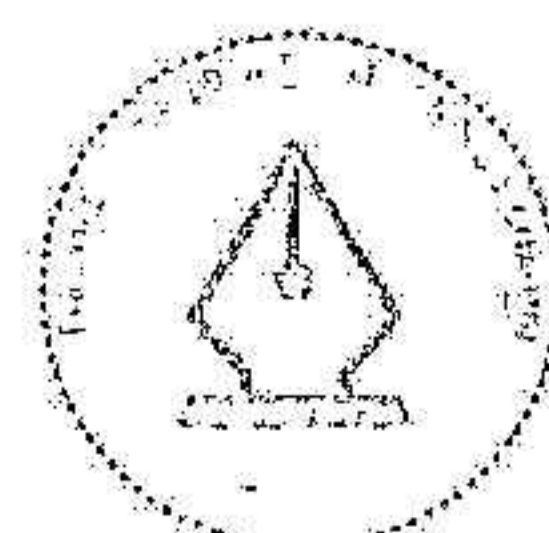
### Värderingsteknik

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. 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.



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

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

2024061400205

### Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2023-12-31
Inflationsantagande	2 %
Kalkylperiod	5 år
Direktavkastningskrav	6,75 %
Faktisk utgående årshyra	1 682 kr/kvm
Förväntat normaliserat driftnetto	1 312 kr/kvm
Aktuell ekonomisk vakansgrad	9,02%
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassad utifrån utfall för respektive fastighet

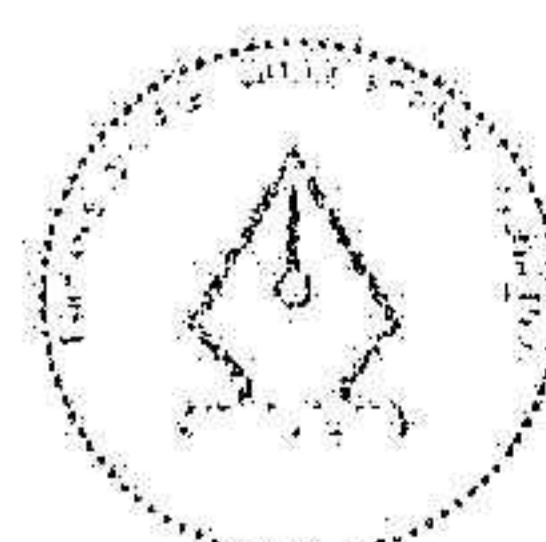
### Känslighetsanalys för fastighetsvärdering

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	-7 304
Kalkylräntan & direktavkastningskrav	- 10,0	8 975

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående nedlagda kostnader	0	5 322
Under året nedlagda kostnader	64	0
Under året genomförda omfördelningar	0	-5 322
	—	—
Utgående nedlagda kostnader	64	0



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

Document ID:  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

**Not 11 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 435 387
Årets resultat	-314 316
	<hr/>
Totalt, kronor	1 121 071

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 121 071
	<hr/>
Totalt, kronor	1 121 071

**Not 12 Uppskjuten skatt**

2023-12-31                      2022-12-31

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av

Temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	0	26
	<hr/>	<hr/>
	0	26

**Not 13 Upplåning**

2023-12-31                      2022-12-31

**Räntebärande skulder**

Långfristiga skulder

Övriga skulder	952	969
	<hr/>	<hr/>
Summa	952	969

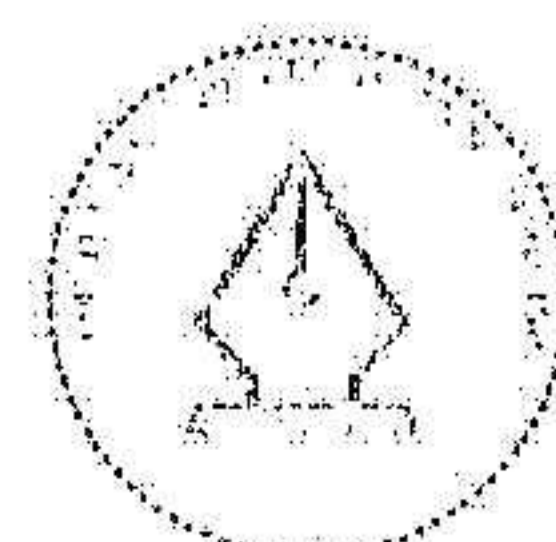
Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	73 248	73 843
	<hr/>	<hr/>
Summa	73 248	73 843

Summa räntebärande skulder	74 200	74 812
----------------------------	--------	--------

**Förfallotider**

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan två och fem år efter balansdagen



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

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder	952	969
Summa	952	969

### **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 och på 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.

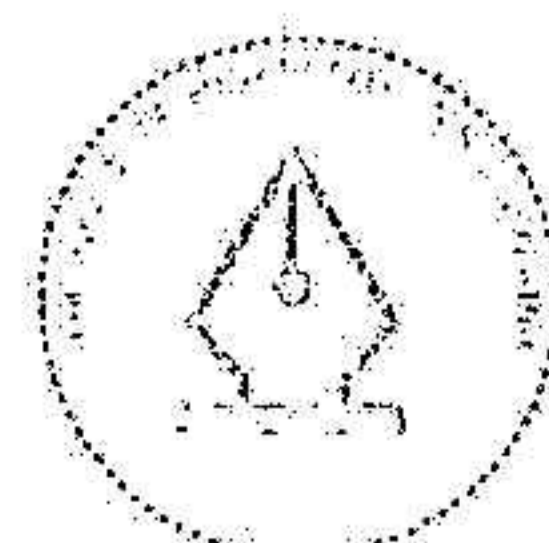
#### Ränterisk

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.

#### 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	49	49
Kreditförlustreserv	0	-14	-14



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

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	994	778
Övriga poster	151	142
<b>Summa</b>	<b>1 145</b>	<b>920</b>

**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>
Företagsinteckningar	61 900	61 900
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>61 900</b>	<b>61 900</b>

**Not 17 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

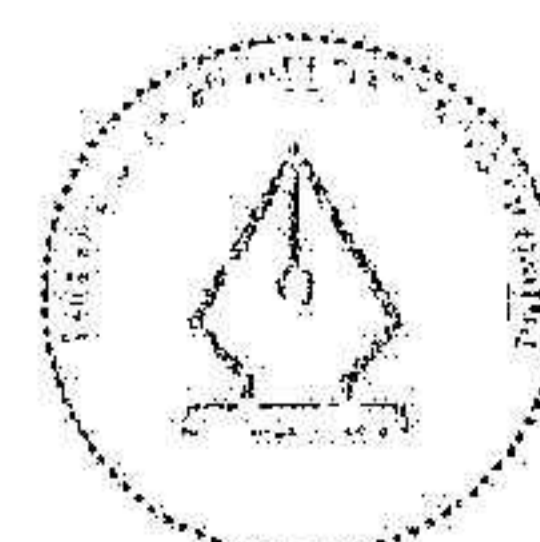
Stockholm per datum som framgår av digital signatur nedan

Henrik Jussi-Pekka  
Styrelseordförande

Tiffany Strand  
Styrelseledamot

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

Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor



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

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Urbanea Elfenbenet 1 AB  
Org.nr 559235-6322

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Urbanea Elfenbenet 1 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 Elfenbenet 1 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Urbanea Elfenbenet 1 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 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

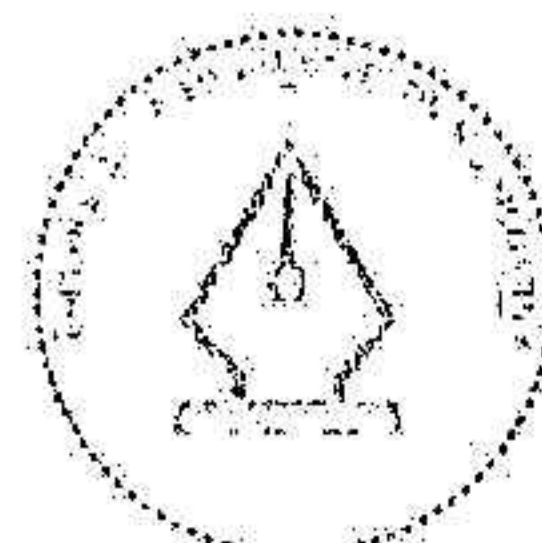
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma

Urbanea Elfenbenet 1 AB, Org.nr 559235-6322



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

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

# Allians

REVISION & REDOVISNING

granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## 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 Elfenbenet 1 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 Elfenbenet 1 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.

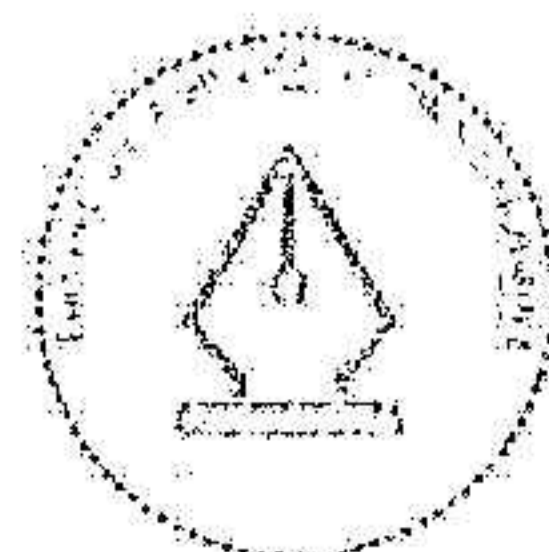
Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter 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

Urbanea Elfenbenet 1 AB, Org.nr 559235-6322



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

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

# Allians

REVISION &amp; REDOVISNING

- 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.

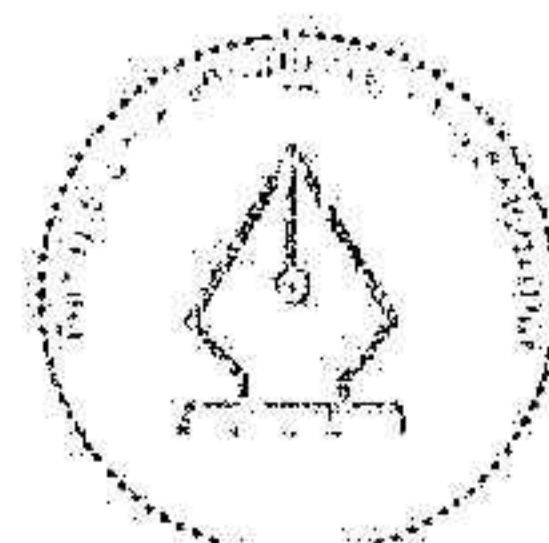
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor

Urbanea Elfenbenet I AB, Org.nr 559235-6322



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

Document ID  
B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6

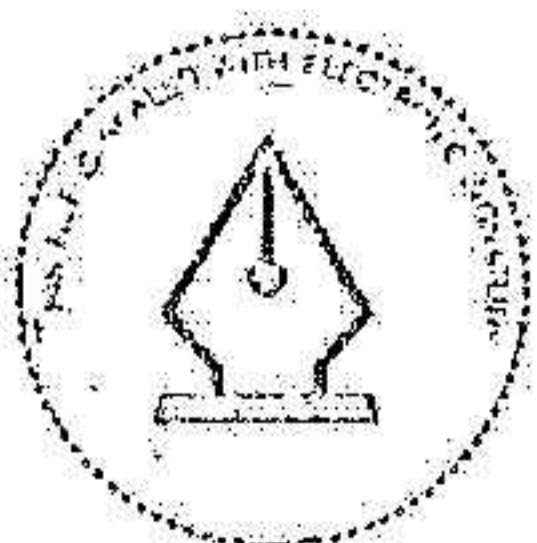
# List of Signatures

Page 1/1

2024061400182

## ÅR + RB - Urbanea Elfenbenet 1 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: B4FFAA54F4444C87A5D686F6382065C6