

2022071440209

Styrelsen för

Fastighets Aktiebolaget Orbyn

Org.nr 556088-6987

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	10

Undertecknad styrelseledamot /vd.

intygar härmed, att en med denna avskrift lika lydande
resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma
den 4/5 - 2022

Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag
till vinst / förlustdisposition.

Göteborg den 12/7 - 2022


GÖRAN MAYNER

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i förvaltning av fastigheten Bonaren 3 med säte i Nybro.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Schenker Property Sweden AB, Göteborg, org. nr 556060-5411, som ingår i den koncern vars svenska moderbolag är Schenker AB, Göteborg, org.nr 556250-3630. Koncernredovisning upprättas av Schenker AB:s yttersta moderbolag, Deutsche Bahn AG, Berlin, Tyskland. Koncernredovisning finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Väsentliga händelser under året

Bolaget har investerat 2 305 TSEK i fastigheten i år.

Resultat och ställning

Bruttoresultatet uppgår till 3 418 TSEK vilket är en ökning med 56 TSEK jämfört med 2020.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 2 517 TSEK vilket är en ökning med 28 TSEK jämfört med 2020.

Finansiell översikt

	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 660	4 641	4 742
Bruttoresultat	3 418	3 362	1 334
Resultat efter finansiella poster	2 517	2 489	567
Balansomslutning	15 441	16 551	16 686
Soliditet 1)	17%	18%	19%

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Avseende effekter relaterade till coronaviruset (Covid-19) görs bedömningen att det till följd av den föränderliga situationen fortfarande inte är möjligt att förutse varaktigheten eller omfattningen av hälsokrisen och därför inte den fulla potentiella påverkan på Schenker Property's verksamhet. Vi har vidtagit åtgärder för att säkerställa de anställdas hälsa och säkerhet, och spridningen av coronaviruset har ännu inte orsakat några större störningar av verksamheten. Mot bakgrund av vår låga exponering mot sektorer som omfattar statligt stöd, har resultatet endast försumbart påverkats under 2021. Av motsvarande anledning bedöms covid-19 inte ha någon större inverkan på resultatet för 2022.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel :

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den balanserade vinsten kronor 1 745 114 disponeras enligt följande:

Utdelas till aktieägaren	
Balanseras i ny räkning	1 745 114
Kronor	<u>1 745 114</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeöverföringen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 2 900 000 kr.

Efter den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag uppgår bolagets soliditet till 17%. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Styrelsens uppfattning är att koncernbidraget ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att genomföra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Förändring av eget kapital -tkr

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Uppskrivnings fond</i>	<i>Bundna reserver</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Summa</i>
Vid årets början	375	310	75	2 053	2 813
Uppskrivningsfond		-31		31	0
Årets resultat	0		0	-339	-339
Vid årets slut	375	279	75	1 745	2 474

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01 -2021-12-31</i>	<i>2020-01-01 -2020-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Bruttoresultat		3 418	3 362
(varav nettoomsättning)	3,4	(4 660)	(4 641)
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-901	-873
Rörelseresultat		<u>2 517</u>	<u>2 489</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>2 517</u>	<u>2 489</u>
Bokslutsdispositioner	5		
Lämnat koncernbidrag		-2 900	-2 870
Överavskrivningar		-44	-24
Resultat före skatt		<u>-427</u>	<u>-405</u>
Skatt på årets resultat	6	88	65
Årets resultat		<u>-339</u>	<u>-340</u>

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Pågående byggnation		0	270
Byggnader och mark		14 731	15 362
Summa anläggningstillgångar		14 731	15 632
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		710	919
Summa omsättningstillgångar		710	919
SUMMA TILLGÅNGAR		15 441	16 551
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (750 aktier á kvotvärde 500 kr)		375	375
Uppskrivningsfond		279	310
Reservfond		75	75
		729	760
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 053	2 362
Aterföring av uppskrivningsfond		31	31
Årets resultat		-339	-340
		1 745	2 053
		2 474	2 813
Obeskattade reserver			
Överavskrivningar	5	194	150
		194	150
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	8	912	1 000
		912	1 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		11 534	12 076
Övriga kortfristiga skulder		268	218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		58	294
		11 860	12 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 441	16 551

2022071490211

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i Tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade sen föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden eller nominellt belopp om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

När en väsentlig komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, fördelat på komponenter	
Grund, stomme	70 år
Yttertak	20 år
Värmeinstallation	33 år
Ventilationsinstall + styr	15 år
Belysning	20 år
Lasthus	15 år
Övriga	10-33 år
Byggnadsinventarier	3-15 år
Markanläggningar	20 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, värdering till anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder.

Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentens avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning. Fordringar med förfallodag senare än ett år efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, medan övriga fordringar redovisas som omsättningstillgångar.

Intäkter

Försäljning av tjänster redovisas vid utfört arbete för kunden, i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljning redovisas netto efter mervärdesskatt, punktskatt och rabatter.

Skatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterbolag till Schenker Property Sweden AB, med säte i Göteborg, Sverige. Schenker Property Sweden AB ingår i en koncern där Deutsche Bahn AG, org. nr 14057B50000 med säte i Berlin, Tyskland upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Det utländska moderföretagets koncernredovisning finns att tillgå hos Deutsche Bahn AG Potsdamer platz 2, D-10785 Berlin, Tyskland, eller på www.db.de

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Avseende effekter relaterade till coronaviruset (Covid-19) görs bedömningen att det till följd av den föränderliga situationen fortfarande inte är möjligt att förutse varaktigheten eller omfattningen av hälsokrisen och därför inte den fulla potentiella påverkan på Schenker Property's verksamhet. Vi har vidtagit åtgärder för att säkerställa de anställdas hälsa och säkerhet, och spridningen av coronaviruset har ännu inte orsakat några större störningar av verksamheten. Mot bakgrund av vår låga exponering mot sektorer som omfattar statligt stöd, har resultatet endast försumbart påverkats under 2021. Av motsvarande anledning bedöms covid-19 inte ha någon större inverkan på resultatet för 2022.

Not 3 Nettoomsättning

	2021-12-31	2020-12-31
Hysesintäkter	4 660	4 641
Övriga rörelseintäkter	0	0
	<u>4 660</u>	<u>4 641</u>

Not 4 Leasingavtal

	2021-12-31	2020-12-31
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	4 240	4 239
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	6 602	10 198
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
	<u>10 842</u>	<u>14 437</u>
Under perioden intäktsförda variabla leasingavgifter	4 539	4 893

Företagets fastighet innehas för långsiktig uthyrning, där lokaler hyrs ut till såväl ett koncernföretag som externa hyresgäster.

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2021-12-31	2020-12-31
Lämnade koncernbidrag	-2 900	-2 870
Överavskrivningar	-44	-24
	<u>-2 944</u>	<u>-2 894</u>

Not 6 Skatt på årets resultat

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Aktuell skattekostnad (-)</i>		
Periodens skattekostnad	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Uppskjuten skattekostnad (-)</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	88	65
	<u>88</u>	<u>65</u>
Total redovisad skattekostnad	88	65

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	-427	-405
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	88	87
Skatteeffekt temporära differenser	0	-19
Övrigt	0	-2
Redovisad effektiv skatt	88	65

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärden	31 540	29 876
Årets anskaffningar	270	1 664
Årets utrangeringar	0	0
	<u>31 810</u>	<u>31 540</u>
Ingående avskrivningar	-17 504	-16 739
Årets avskrivningar	-794	-765
Utgående avskrivningar	<u>-18 298</u>	<u>-17 504</u>
Redovisat värde vid periodens slut	13 512	14 035
Fastighetsvärdering		
Värderingen av fastighetens bokförda värde är en väsentlig redovisningsfråga i bolaget. En intern värdering genomförs årligen per bokslutsdagen. Den värderingsmetod som använts är en s k direktavkastningsmetod. Det är i grunden en kassaflödesmetod, dvs värdebedömning baserad på ett för marknaden genomsnittligt avkastningskrav. Metoden bygger på fastigheternas driftnetto som kapitaliserats efter ett direktavkastningskrav. Avkastningskravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt.		
Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärden	2 688	2 046
Årets anskaffningar	0	642
Årets utrangeringar	0	0
	<u>2 688</u>	<u>2 688</u>
Ingående avskrivningar	-1 919	-1 887
Årets avskrivningar	-32	-32
Utgående avskrivningar	<u>-1 951</u>	<u>-1 919</u>
Redovisat värde vid periodens slut	737	769
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärden	11 105	11 105
Årets anskaffningar	0	0
Årets utrangeringar	0	0
	<u>11 105</u>	<u>11 105</u>
Ingående avskrivningar	-10 768	-10 693
Årets avskrivningar	-76	-76
Utgående avskrivningar	<u>-10 844</u>	<u>-10 768</u>
Redovisat värde vid periodens slut	261	337
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	-194	
	<u>67</u>	<u>337</u>
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	222	222
Redovisat värde vid periodens slut	222	222

2022071440213

Fastighets Aktiebolaget Orbyn

Org.nr 556088-6987

10 (10)

Not 8 Uppskjutna skatter

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	12	11
Summa	12	11
Belopp som kvittas mot uppskjutna skatteskulder	-12	-11
Uppskjutna skattefordringar som redovisas i balansräkningen	0	0
Uppskjutna skatteskulder		
Byggnader och markanläggningar	925	1 011
Summa	925	1 011
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	-12	-11
Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen	912	1 000

Not 9 Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

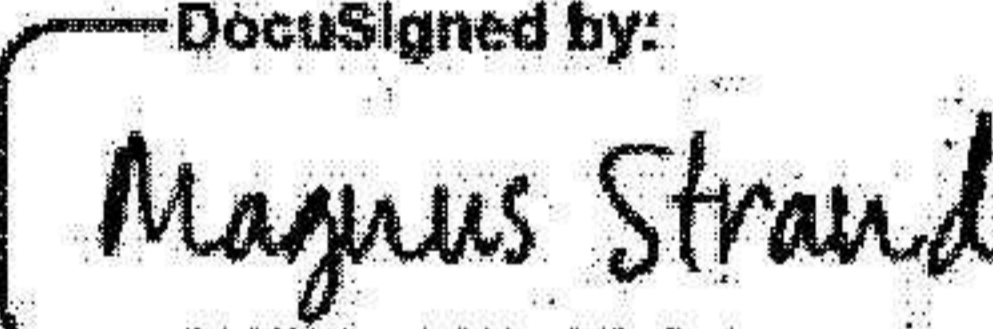
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den balanserade vinsten kronor 1 745 114 disponeras enligt följande:

Utdelas till aktieägaren	0
Balanseras i ny räkning	1 745 114

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

 6BDE193DAB2D4FD...
Bengt-Arne Björk
 Verkställande direktör

DocuSigned by:

 32B72A36E9154E5...
Magnus Strand
 Ordförande

DocuSigned by:

 89BBE24EE74B4C3...
Göran Mayner

Vår revisionsberättelse har avlämnat den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

DocuSigned by:

 2FDDCEA587634F1...
Johan Malmqvist
 Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 0AE0A92BB4204DC0820E4F4105C004A4

Status: Completed

Subject: Please DocuSign: Fastighets Aktiebolaget Orbyn AR 2021.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 10

Signatures: 4

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

Daniela Maniscalchi

AutoNav: Enabled

Smålandsgatan 20, Box 1703

Envelopeld Stamping: Enabled

Stockholm, VG 111 87

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Daniela.Maniscalchi@vinge.se

IP Address: 84.17.219.30

Record Tracking

Status: Original

Holder: Daniela Maniscalchi

Location: DocuSign

2022-05-03 | 20:53

Daniela.Maniscalchi@vinge.se

Signer Events

Signature

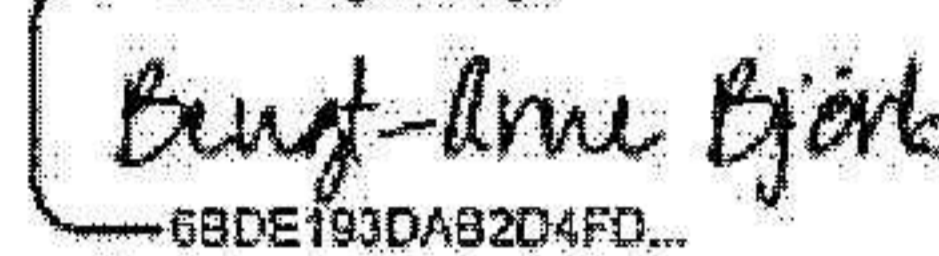
Timestamp

Bengt-Arne Björk

bengt-arne.bjork@dbschenker.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:



6BDE193DA92D4FD...

Sent: 2022-05-04 | 08:50

Viewed: 2022-05-04 | 11:50

Signed: 2022-05-04 | 11:50

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to

bengt-arne.bjork@dbschenker.com

Using IP Address: 90.235.29.10

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1

Workflow Name: DocuSign ID Verification

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

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: SE_BANKID

Transaction Unique ID: 7303c077-e815-5686-86da-4ef5741ff374

Country of ID: SE

Result: Passed

Performed: 2022-05-04 | 11:50

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2022-05-04 | 11:50

ID: 73529e96-cf6e-4335-b6ec-baf4afcb91b7

Göran Mayner

Goeran.Mayner@dbschenker.com

CFO

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:



89BBE24EE7494C3...

Sent: 2022-05-04 | 08:50

Viewed: 2022-05-04 | 10:08

Signed: 2022-05-04 | 10:08

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to

Goeran.Mayner@dbschenker.com

Using IP Address: 147.161.188.192

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1

Workflow Name: DocuSign ID Verification

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

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: SE_BANKID

Transaction Unique ID: 885785dc-2229-5b10-b680-49b0292dc7a2

Country of ID: SE

Result: Passed

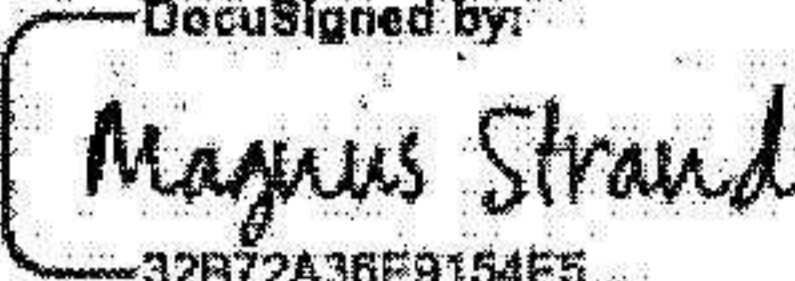
Performed: 2022-05-04 | 10:08

Electronic Record and Signature Disclosure:

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Accepted: 2021-06-07 | 14:45
 ID: 9101f460-35a6-409c-b301-2383a9f3fdd5

Magnus Strand
 magnus.strand@dbschenker.com
 CEO

DocuSigned by:

 32B72A36E9154E5...

Sent: 2022-05-04 | 08:50
 Viewed: 2022-05-04 | 09:26
 Signed: 2022-05-04 | 09:26

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Signed by link sent to
 magnus.strand@dbschenker.com
 Using IP Address: 147.161.188.180

Authentication Details

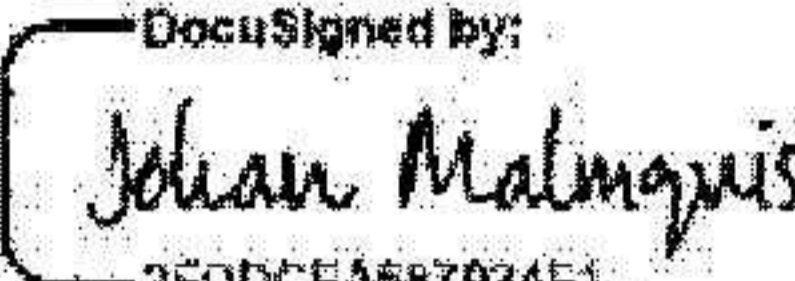
Identity Verification Details:

Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: SE_BANKID
 Transaction Unique ID: 59a81ba2-cc51-518c-8659-3ba40b2bdc5c
 Country of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 2022-05-04 | 09:26

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2022-05-04 | 09:26
 ID: 68c3cc7d-56f3-43ec-b941-7ae199c3896d

Johan Malmqvist
 johan.malmqvist@pwc.com

DocuSigned by:

 2F0DCEA567934F1...

Sent: 2022-05-04 | 11:50
 Viewed: 2022-05-04 | 12:06
 Signed: 2022-05-04 | 12:06

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Signed by link sent to johan.malmqvist@pwc.com
 Using IP Address: 34.99.63.250

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: SE_BANKID
 Transaction Unique ID: 5f2a6749-c1fb-50e4-a0b1-1ef3aeaddcc1a
 Country of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 2022-05-04 | 12:05

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2022-05-04 | 12:06
 ID: f5af3c36-3d6a-4751-8234-a4e0400abd95

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
-------------------------	-----------	-----------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------	--------	-----------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events**Status****Timestamp**

Josephine Lindberg

josephine.lindberg@dbschenker.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None)Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign**COPIED**

Sent: 2022-05-04 | 08:50

Witness Events**Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp****Envelope Summary Events****Status****Timestamps**

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

2022-05-04 | 08:50

Certified Delivered

Security Checked

2022-05-04 | 12:06

Signing Complete

Security Checked

2022-05-04 | 12:06

Completed

Security Checked

2022-05-04 | 12:06

Payment Events**Status****Timestamps****Electronic Record and Signature Disclosure**

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact Advokatfirman Vinge:

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

To contact us by email send messages to: kristian.weberyd@vinge.se

To advise Advokatfirman Vinge of your new email address

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

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

To request paper copies from Advokatfirman Vinge

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

To withdraw your consent with Advokatfirman Vinge

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

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

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget Orbyn, org.nr 556088-6987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Orbyn för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets Aktiebolaget Orbyns finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighets Aktiebolaget Orbyn.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

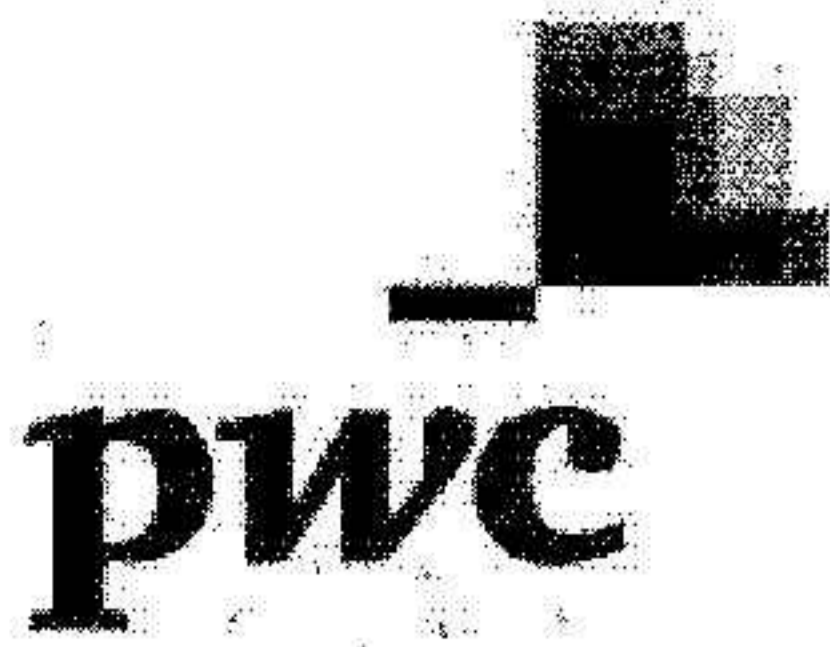
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare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

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

Revisorns ansvar

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets Aktiebolaget Orbyn för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-04 10:06:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN MALMQVIST

Datum

Johan Malmqvist

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2022071440218