

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01--2023-12-31

för

Fyrsäte Fastighets AB  
556981-0137

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	7

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överrens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma den 25  
4 2024.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30/4 2024

  
Anders Hammarstedt

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01--2023-12-31

för

**Fyrsäte Fastighets AB**  
556981-0137

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	7

## ÅRSREDOVISNING FÖR FYRSÄTE FASTIGHETS AB

Styrelsen för Fyrsäte Fastighets AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhetens art och inriktning

Verksamheten består i att äga och förvalta fastigheten Kirseberg 30:329, Malmös kommun, samt därmed förenlig verksamhet.

#### Ägarförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Nordiska Strategifastigheter Holding AB, org. nr. 556641-0055, som är dotterföretag till Nordisk Renting AB (publ), org. nr. 556066-2578, båda med säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

TSEK	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11.689	8.496	7.919	7.906	7.773
Rörelseresultat	10.123	7.255	6.725	6.872	7.018
Resultat e. finansiella poster	11.218	7.777	6.704	6.842	6.972
Balansomslutning	36.349	33.938	34.541	40.366	35.169
Soliditet <sup>(1)</sup>	8,4%	12,3%	21,9%	19,4%	7,1%
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	23,8%	10,5%	22,7%	103,0%	35,9%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	34,2%	22,9%	18,0%	18,2%	2,2%

<sup>(1)</sup> Justerat eget kapital / Balansomslutning

<sup>(2)</sup> Nettoresultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

<sup>(3)</sup> (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

#### Förväntad framtida utveckling

Fastigheten är uthyrd till Nobina AB (2036-12-31). Bolaget förväntas visa ett fortsatt positivt resultat.

#### Icke-finansiella upplysningar

##### Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående räkenskapsår, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats.

**Förslag till vinstdisposition (kronor)**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	
Balanserade vinstmedel från föregående år	1.186.943
Årets resultat	862.500
	<u>2.049.444</u>
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	2.049.444
	<u>2.049.444</u>

Fyrsäte Fastighets AB har under året lämnat koncernbidrag med 10.139.000 kronor.

Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

TSEK

Not 2023-01-01 2022-01-01  
2023-12-31 2022-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning 11.689 8.496

11.689 8.496

### Rörelsens kostnader

Driftskostnader -696 -443

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 7 -870 -798

### Rörelseresultat

10.123 7.255

### Resultat från finansiella investeringar

Övriga ränteintäkter och liknande intäkter 3 1.879 597

Räntekostnader och liknande kostnader 4 -784 -75

### Resultat efter finansiella poster

11.218 7.777

Bokslutsdispositioner 5 -10.139 -7.000

Skatt på årets resultat 6 -216 -160

### ÅRETS RESULTAT

863 617

**BALANSRÄKNING**

Not

2023-12-31

2022-12-31

TSEK

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

7

29.146

30.016

29.14630.016**Finansiella anläggningstillgångar**

Uppskjuten skattefordan

204

134

204134**Summa anläggningstillgångar**

29.350

30.150

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

3.875

-

Fordringar hos koncernföretag

-

2.042

Skattefordringar

1.211

1.249

Övriga fordringar

1.913

497

6.9993.788**Summa omsättningstillgångar**

6.999

3.788

**SUMMA TILLGÅNGAR**

36.349

33.938

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	2023-12-31	2022-12-31
TSEK			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1.000	1.000
		<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1.187	2.570
Årets resultat		863	617
		<b>2.050</b>	<b>3.187</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3.050</b>	<b>4.187</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	8	27.092	26.446
		<b>27.092</b>	<b>26.446</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		2.364	-
Övriga kortfristiga skulder		743	640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3.100	2.665
		<b>6.207</b>	<b>3.305</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36.349</b>	<b>33.938</b>

**Förändring i eget kapital**

TSEK	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	<b>1.000</b>	-	<b>4.819</b>	<b>1.750</b>	<b>7.569</b>
Disposition av föregående års resultat			-1.750	-1.750	-
Årets resultat				617	617
Utdelning			-4.000		-4.000
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>1.000</b>	-	<b>2.570</b>	<b>617</b>	<b>4.187</b>

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>	<b>1.000</b>	-	<b>2.570</b>	<b>617</b>	<b>4.187</b>
Disposition av föregående års resultat			617	-617	-
Årets resultat				863	863
Utdelning			-2.000		-2.000
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	<b>1.000</b>	-	<b>1.187</b>	<b>863</b>	<b>3.050</b>

---

## NOTER

---

Belopp i TSEK om inget annat anges

### Not 1 Allmän information

Fyrsäte Fastighets AB med organisationsnummer 556981-0137 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Företagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheten Kirseberg 30:329, Malmös kommun, samt därmed förenlig verksamhet.

Moderföretag i den största koncernen som är dotterföretag till är NatWest Group Plc, org.nr. sc 45551, med säte 36 St Andrew Square Edinburgh EH2 2YB, Skottland, Storbritannien. Moderföretag i den minsta koncernen som Fyrsäte Fastighets AB är dotterföretag till är Nordiska Strategifastigheter Holding AB, org. nr. 556641-0055, med säte i Stockholm. Det utländska moderföretagets koncernredovisning finns tillgänglig på [www.natwestgroup.com](http://www.natwestgroup.com).

Minsta koncernen som upprättar koncernredovisning är Nordisk Renting AB (publ), org. nr. 556066-2578, med säte i Stockholm.

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

### Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* ("K3").

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

Bolagets intäkter består i huvudsak av hyresintäkter.

#### Ränteintäkter

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

#### Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### Utländsk valuta

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

#### Omräkning av poster i utländsk valuta

Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen i den period de uppstår.

## Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

### *Aktuell skatt*

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

### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

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

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur bolaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då bolaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital. Vid aktuell och uppskjuten skatt som uppkommer vid redovisning av rörelseförvärv, ska skatteeffekten redovisas i förvärvskalkylen.

## **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset samt utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla bolaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens värde minskat med bedömt restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Bolagets utgifter för investeringar i fastigheterna görs i samband med hyresgäst Anpassningar vilka görs i anslutning till nya eller omförhandling av hyresavtal. Dessa investeringar redovisas i balansräkningen och skrivs av över bedömd nyttjandeperiod, vilket i normalfallet överensstämmer med hyreskontraktets längd. Bolaget har normalt inga ytterligare utgifter för fastighetsförvaltning då hyresgästen, enligt hyresavtalen, står för sådana ytterligare utgifter. För fastigheter med externa förvaltningsavtal bedöms utgiften för dessa motsvara löpande reparation och underhåll. Bolaget har därför normalt inga ytterligare utgifter avseende nya komponenter eller byten av komponenter under hyresavtalens löptid.

Mot bakgrund av ovanstående görs bedömningen att komponenter i de fastigheter som ägs av bolaget i allt väsentligt har samma nyttjandeperioder.

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då bolaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Materiella anläggningstillgångar som är av mindre värde eller kan antas ha en ekonomisk livslängd på högst tre år redovisas som kostnad vid det första redovisningstillfället förutsatt att bolaget kan göra motsvarande avdrag enligt Inkomstskattelagen.

#### *Borttagande från balansräkningen*

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

#### **Nedskrivningar av anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar bolaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar bolaget återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen. Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden (se nedan).

Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp.

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

#### *Upplupet anskaffningsvärde*

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

#### *Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns indikationer på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos motparten, avtalsbrott eller att det är sannolikt att motparten kommer att gå i konkurs.

Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av företagsledningens bästa uppfattning av de framtida kassaflöden tillgången förväntas ge.

**Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter**

	2023	2022
Ränteintäkter	31	1
Ränteintäkter, koncernföretag	1.848	597
<b>Summa</b>	<b>1.879</b>	<b>597</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande kostnader**

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-784	-75
<b>Summa</b>	<b>-784</b>	<b>-75</b>

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Lämnat koncernbidrag	-10.139	-7.000
<b>Summa</b>	<b>-10.139</b>	<b>-7.000</b>

**Not 6 Skatt på årets resultat**

	2023	2022
Aktuell skatt	-286	-215
Uppskjuten skatt	70	55
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-216</b>	<b>-160</b>

**Not 7 Materiella anläggningstillgångar**

	Byggnader och mark	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35.048	35.048
Ombyggnation	-	-
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>35.048</b>	<b>35.048</b>
Ingående avskrivningar	-5.032	-4.234
Årets avskrivningar enligt plan	-870	-798
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-5.902</b>	<b>-5.032</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>29.146</b>	<b>30.016</b>
Varav anskaffningsvärde för mark	17.374	17.374

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernföretag	27.092	26.446
Summa	27.092	26.446

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

*Filippa Honeth Albemark*  
Electronically signed by: Filippa Honeth Albemark  
Identity verified by: OneID  
Date: Apr 25, 2024 15:33 GMT+2

Filippa Honeth Albemark  
Styrelsens ordförande

*Anders Hammarstedt*  
Electronically signed by: Anders Hammarstedt  
Identity verified by: OneID  
Date: Apr 25, 2024 18:16 GMT+2

Anders Hammarstedt

*Cina Lindskog*  
Electronically signed by: Cina Lindskog  
Identity verified by: OneID  
Date: Apr 25, 2024 15:35 GMT+2

Cina Lindskog

Vår revisionsberättelse har angivits den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

*Jakob Wojcik*  
Electronically signed by: Jakob Wojcik  
Identity verified by: OneID  
Date: Apr 25, 2024 23:06 GMT+2

Jakob Wojcik  
Auktoriserad revisor




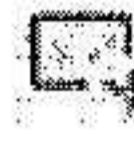




# 614 Fyrsäte Fastighets AB-2023 K3

Final Audit Report

2024-04-25

Created: 2024-04-25  
By: Linnea Jansbo (linnea.jansbo@natwest.com)  
Status: Signed  
Transaction ID: CBJCHBCAABAADe\_zBAEpy5ePBWd8in1p5xSDU9ZIK\_zB

## "614 Fyrsäte Fastighets AB-2023 K3" History

-  Document created by Linnea Jansbo (linnea.jansbo@natwest.com)  
2024-04-25 - 13:31:13 GMT- IP address: 155.136.158.12
-  Document emailed to Anders Hammarstedt (anders.hammarstedt@natwest.com) for signature  
2024-04-25 - 13:33:06 GMT
-  Document emailed to Cina Lindskog (cina.lindskog@natwest.com) for signature  
2024-04-25 - 13:33:06 GMT
-  Document emailed to Filippa Honeth Albemark (Filippa.HonethAlbemark@natwest.com) for signature  
2024-04-25 - 13:33:06 GMT
-  Filippa Honeth Albemark (Filippa.HonethAlbemark@natwest.com) verified Identity with Digital Identity Gateway  
Identity Provider: OneID  
Service Description: A digital identity service offering real-time access to UK bank-verified data with advanced counter-fraud measures.  
Reference ID: 3fbc8e39-f8c6-43ce-bd27-9b43d8e2860a  
Subject Identifier: b0d8efdc-50e1-5b01-80b3-e2a6c6e67792  
Verification Date: 2024-04-25 - 13:33:46 GMT- IP address: 155.136.158.9
-  Document e-signed by Filippa Honeth Albemark (Filippa.HonethAlbemark@natwest.com)  
Verified Signature - Identity verified by OneID  
Signature Date: 2024-04-25 - 13:33:55 GMT - Time Source: server- IP address: 155.136.158.9
-  Email viewed by Cina Lindskog (cina.lindskog@natwest.com)  
2024-04-25 - 13:34:15 GMT- IP address: 94.234.96.141
-  Cina Lindskog (cina.lindskog@natwest.com) verified Identity with Digital Identity Gateway  
Identity Provider: OneID  
Service Description: A digital identity service offering real-time access to UK bank-verified data with advanced counter-fraud measures.  
Reference ID: 1f9112b0-b239-4f14-aa41-3bcde5c51a2d  
Subject Identifier: 3b229cf0-8550-53ab-bad6-e8b28d51450d  
Verification Date: 2024-04-25 - 13:34:53 GMT- IP address: 94.234.96.141



NatWest Group

Powered by  
Adobe  
Acrobat Sign

2024100303823

2024100303824

 Document e-signed by Cina Lindskog (cina.lindskog@natwest.com)

Verified Signature - Identity verified by OneID

Signature Date: 2024-04-25 - 13:35:08 GMT - Time Source: server- IP address: 94.234.96.141

 Email viewed by Anders Hammarstedt (anders.hammarstedt@natwest.com)

2024-04-25 - 16:15:34 GMT- IP address: 155.136.158.12

 Anders Hammarstedt (anders.hammarstedt@natwest.com) verified Identity with Digital Identity Gateway

Identity Provider: OneID

Service Description: A digital identity service offering real-time access to UK bank-verified data with advanced counter-fraud measures.

Reference ID: 01fd51cd-1471-433f-9bf3-8043adcf2e35


Subject Identifier: 9d150a82-4f5d-5ec9-b64e-6e4323b420c0

Verification Date: 2024-04-25 - 16:16:12 GMT- IP address: 155.136.158.12

 Document e-signed by Anders Hammarstedt (anders.hammarstedt@natwest.com)

Verified Signature - Identity verified by OneID

Signature Date: 2024-04-25 - 16:16:24 GMT - Time Source: server- IP address: 155.136.158.12

 Document emailed to axel.ronmark@se.ey.com for approval

2024-04-25 - 16:16:26 GMT

 Email viewed by axel.ronmark@se.ey.com

2024-04-25 - 18:22:34 GMT- IP address: 104.47.2.254

 Signer axel.ronmark@se.ey.com entered name at signing as Axel Rönmark


2024-04-25 - 20:14:32 GMT- IP address: 147.161.188.127

 Document approved by Axel Rönmark (axel.ronmark@se.ey.com)


Approval Date: 2024-04-25 - 20:14:34 GMT - Time Source: server- IP address: 147.161.188.127

 Document emailed to Jakob Wojcik (jakob.wojcik@se.ey.com) for signature

2024-04-25 - 20:14:35 GMT

 Email viewed by Jakob Wojcik (jakob.wojcik@se.ey.com)

2024-04-25 - 21:05:51 GMT- IP address: 104.47.0.254

 Jakob Wojcik (jakob.wojcik@se.ey.com) verified Identity with Digital Identity Gateway


Identity Provider: OneID

Service Description: A digital identity service offering real-time access to UK bank-verified data with advanced counter-fraud measures.

Reference ID: 79fff91f-feeaa-4f28-a410-9179287cb8fa

Subject Identifier: 180bc42e-2823-5ac3-ae3e-c45383884658

Verification Date: 2024-04-25 - 21:06:21 GMT- IP address: 147.161.188.124

 Document e-signed by Jakob Wojcik (jakob.wojcik@se.ey.com)

Verified Signature - Identity verified by OneID

Signature Date: 2024-04-25 - 21:06:41 GMT - Time Source: server- IP address: 147.161.188.124

 Agreement completed.

2024-04-25 - 21:06:41 GMT

2024100303825



NatWest Group

Powered by  
Adobe  
Acrobat Sign



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fyrsäte FastighetsAB, org.nr 556981-0137

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fyrsäte FastighetsAB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fyrsäte FastighetsABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fyrsäte FastighetsAB enligt god revisorsred 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fyrsäte Fastighets AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 Fyrsäte Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jakob Wojcik  
Auktoriserad revisor

2024071203117

# PENNEO

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

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

**JAKOB WOJCIK**

Auktoriserad revisor

Serienummer: ed14bc1acf4e2b[...]c40e7d336e1ae

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-25 21:02:34 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet.

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: 4KQWX-ABEMY-515TT-J72QG-SKLE-41U8Y