

2025052102980

Styrelsen för
Fastighets Aktiebolaget Orbyn
Org.nr 556088-6987

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	11

Undertecknad styrelseledamot /vd

BENGT-ARNE BJÖRK

intygar härmed, att en med denna avskrift lika lydande
resultat- och balansräkning fastställs på årsstämman

den 29 april 2025

Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag
till vinst / förlustdisposition.

Göteborg den 30 april 2025



2025052102981

Styrelsen för
Fastighets Aktiebolaget Orbyn
Org.nr 556088-6987

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	11

Fastighets Aktiebolaget Orbyn

Org.nr 556088-6987

2 (11)

Förvaltningsberättelse**Allmänt om verksamheten**

Bolagets säte är i Göteborg och verksamhet består i förvaltning av fastigheten Bonaren 3 i Nybro kommun. Redovisningsvaluta är SEK.

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.

Resultat och ställning

Bruttoresultatet uppgår till 4 129 TSEK vilket är en ökning med 2 395 TSEK jämfört med 2023.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 3 265 TSEK vilket är en ökning med 2 396 TSEK jämfört med 2023.

Finansiell översikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 797	5 415	4 884	4 660
Bruttoresultat	4 129	1 734	3 997	3 418
Resultat efter finansiella poster	3 265	869	3 129	2 517
Balansomslutning	13 160	14 070	15 023	15 441
Soliditet 1)	13%	14%	16%	17%

1) Eget kapital inklusive andelen eget kapital av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämans förfogande står följande vinstmedel :

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den balanserade vinsten kronor 751 225 disponeras enligt följande:

Utdelas till aktieägaren	0
Balanseras i ny räkning	751 225
Kronor	<u>751 225</u>

Fastighets Aktiebolaget Orbyn

Org.nr 556088-6987

3 (11)

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeöverföringen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 3 700 000 kr.

Efter den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag uppgår bolagets soliditet till 13%. 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	217	75	1 080	1 747
Uppskrivningsfond		-31		31	0
Årets resultat	0		0	-360	-360
Vid årets slut	375	186	75	751	1 387

2025052102982

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01</i> <i>-2024-12-31</i>	<i>2023-01-01</i> <i>-2023-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Bruttoresultat		4 129	1 734
(varav nettoomsättning)	3,4	(5 797)	(5 415)
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-877	-877
Rörelseresultat		3 252	857
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13	12
Resultat efter finansiella poster		3 265	869
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag	5	-3 700	-1 250
Överavskrivningar		-22	-54
Resultat före skatt		-457	-435
Skatt på årets resultat	6	97	92
Årets resultat		-360	-343

Fastighets Aktiebolaget Orbyn

Org.nr 556088-6987

5 (11)

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående byggnation	7	0	8
Byggnader och mark		12 548	13 425
Summa anläggningstillgångar		12 548	13 433
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		612	637
Summa omsättningstillgångar		612	637
SUMMA TILLGÅNGAR		13 160	14 070
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (750 aktier á kvotvärde 500 kr)		375	375
Uppskrivningsfond		186	217
Reservfond		75	75
		636	667
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 080	1 392
Återföring av uppskrivningsfond		31	31
Årets resultat		-360	-343
		751	1 080
		1 387	1 747
Obeskattade reserver			
Överavskrivningar	5	382	360
		382	360
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	8	624	721
		624	721
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		10 518	10 978
Övriga kortfristiga skulder		206	138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		44	127
		10 767	11 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 160	14 070

2025052102983

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, utrangeras 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
<u>Byggnadsinventarier</u>	<u>3-15 år</u>
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 överförts 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.

Fastighets Aktiebolaget Orbyn

Org.nr 556088-6987

7 (11)

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 netto redovisas 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

Under året har det inte gjorts uppskattningar eller bedömningar som innebär betydande risk för väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år.

2025052102984

Fastighets Aktiebolaget Orbyn

Org.nr 556088-6987

8 (11)

Not 3 Nettoomsättning	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Hysesintäkter	5 797	5 415
Övriga rörelseintäkter	0	0
	<u>5 797</u>	<u>5 415</u>
Not 4 Leasingavtal	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	4 219	4 194
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	6 678	10 143
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
	<u>10 897</u>	<u>14 337</u>
Under perioden intäktsförda variabla leasingavgifter	5 438	5 173
Företagets fastighet innehas för långsiktig uthyrning, där lokaler hyrs ut till såväl ett koncernföretag som externa hyresgäster.		
Not 5 Bokslutsdispositioner	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	-3 700	-1 250
Överavskrivningar	-22	-54
	<u>-3 722</u>	<u>-1 304</u>
Not 6 Skatt på årets resultat	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Aktuell skattekostnad (-)</i>		
Periodens skattekostnad	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Uppskjuten skattekostnad (-)</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	97	92
	<u>97</u>	<u>92</u>
Total redovisad skattekostnad	97	92
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	-457	-435
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	94	90
Skatteeffekt temporära differenser	0	-
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	3	3
Redovisad effektiv skatt	97	92

Fastighets Aktiebolaget Orbyn

Org.nr 556088-6987

9 (11)

2025052102985

Not 7	Materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Byggnad			
	Ingående anskaffningsvärden	31 810	31 810
	Årets anskaffningar	0	0
	Årets utrangeringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	31 810	31 810
	Ingående avskrivningar	-19 885	-19 091
	Årets avskrivningar	-794	-794
	Utgående avskrivningar	-20 678	-19 885
	Redovisat värde vid periodens slut	11 131	11 925
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	2 688
	Årets anskaffningar	0	0
	Årets utrangeringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	2 688	2 688
	Ingående avskrivningar	-2 015	-1 983
	Årets avskrivningar	-32	-32
	Utgående avskrivningar	-2 047	-2 015
	Redovisat värde vid periodens slut	640	672
Byggnadsinventarier			
	Ingående anskaffningsvärden	11 545	11 545
	Årets anskaffningar	0	0
	Årets utrangeringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 545	11 545
	Ingående avskrivningar	-10 938	-10 887
	Årets avskrivningar	-51	-51
	Utgående avskrivningar	-10 990	-10 938
	Redovisat värde vid periodens slut	555	606
	Akkumulerade avskrivningar utöver plan	-382	-360
		173	246
Mark			
	Ingående anskaffningsvärden	222	222
	Redovisat värde vid periodens slut	222	222

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:

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	43	32
Summa	43	32
Belopp som kvittas mot uppskjutna skatteskulder	-43	-32
Uppskjutna skattefordringar som redovisas i balansräkningen	0	0
Uppskjutna skatteskulder		
Byggnader och markanläggningar	667	753
Summa	667	753
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	-43	-32
Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen	624	721

Not 9 Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den balanserade vinsten kronor 751 225 disponeras enligt följande:

Utdelas till aktieägaren	0
Balanseras i ny räkning	751 225

Fastighets Aktiebolaget Orbyn

Org.nr 556088-6987

11 (11)

2025052102986

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Signed by:

6BDE1930AB2D4FD...
Bengt-Arne Björk
Verkställande direktör

DocuSigned by:

53097BB3411845F
Petteri Nurmi
Ordförande

Signed by:

470C4099AD20409...
Tom Bäckman

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

KPMG AB

Signed by:

C3A278282C6444EF
Johan Kratz
Auktoriserad revisör

Certificate Of Completion

Envelope Id: D1FCA15E-C70E-4342-93FE-BF06C9A02A3D
Subject: Complete with Docusign: Fastighets Aktiebolaget Orbyn ÅR 2024.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 11 Signatures: 4
Certificate Pages: 6 Initials: 0
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Amanda Stoltz
Smålandsgatan 20, Box 1703
Stockholm, VG 111 87
Amanda.stoltz@vinge.se
IP Address: 10.111.40.7

Record Tracking

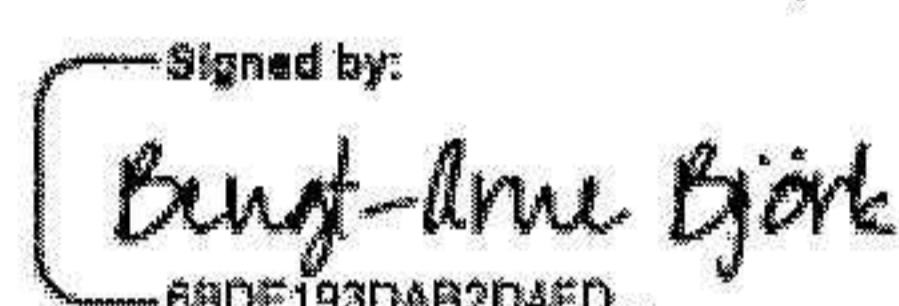
Status: Original
2025-04-28 | 09:21
Holder: Amanda Stoltz
Amanda.stoltz@vinge.se

Location: DocuSign

Signer Events

Bengt-Arne Björk
bengt-arne.bjork@dbschenker.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

Signed by:

68DE193DAB2D4FD...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 147.161.188.188

Timestamp

Sent: 2025-04-28 | 10:06
Viewed: 2025-04-28 | 10:28
Signed: 2025-04-28 | 10:29

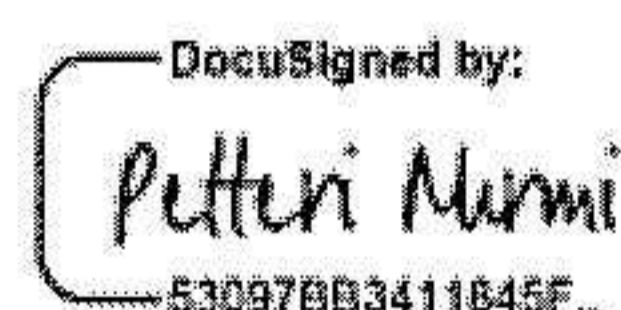
Authentication Details

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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 077c4d97-d0d4-5d01-914a-eb7ede3e3137
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-28 | 10:28

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2025-04-28 | 10:28
ID: eadd212b-3c4d-49e5-9021-47fec408a970

Petteri Nurmi
petteri.nurmi@dbschenker.com
CEO
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

53097BB3411845F...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 147.161.188.184

Sent: 2025-04-28 | 10:06
Viewed: 2025-04-28 | 10:22
Signed: 2025-04-28 | 10:22

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: Finnish Bank eIDs (FTN)
Transaction Unique ID: 896def7c-0a09-5715-9f18-a0de61934af4
Country or Region of ID: FI
Result: Passed
Performed: 2025-04-28 | 10:21

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2023-05-24 | 08:13
ID: 3d1195eb-f50e-41c7-9402-d21696c4fc82

Signer Events

Tom Bäckman
tom.backman@dbschenker.com

Signature

Signed by:

470C4099AD20409...

Timestamp

Sent: 2025-04-28 | 10:06
Viewed: 2025-04-28 | 10:08
Signed: 2025-04-28 | 10:08

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 147.161.188.187

2025-04-28 10:08:08
FO

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

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: Finnish Bank eIDs (FTN)
Transaction Unique ID: a1e2d45e-a999-56e3-9e67-871e9aac7292
Country or Region of ID: FI
Result: Passed
Performed: 2025-04-28 | 10:07

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2025-04-28 | 10:08
ID: 199c4fee-121f-4792-9723-fffd18f9d853

Johan Kratz
johan.kratz@kpmg.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signed by:

C3A428B5E64446F...

Sent: 2025-04-28 | 10:29
Viewed: 2025-04-28 | 13:11
Signed: 2025-04-28 | 13:11

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.84.56.2

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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: d49f90c8-c84a-5f93-83c6-5ef65adb2f02
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-28 | 11:42

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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: d49f90c8-c84a-5f93-83c6-5ef65adb2f02
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-28 | 13:10

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2025-04-28 | 13:11
ID: 14366511-ff88-47f5-b20e-6e0e78f73feb

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
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2025-04-28 10:06
Certified Delivered	Security Checked	2025-04-28 13:11
Signing Complete	Security Checked	2025-04-28 13:11
Completed	Security Checked	2025-04-28 13:11
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

2025052102988

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 2024.

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 2024 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 6 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

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

Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets Aktiebolaget Orbyn för år 2024 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 revisionssed 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.

Göteborg det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Johan Kratz

Auktoriserad revisor

2025052102991

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."

JOHAN KRATZ

Undertecknare

På uppdrag av: KPMG AB

Serienummer: f875d756352caf[...]50ca7b0012d83

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-04-28 12:54:47 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: VK6SN-V720P-7K9F5-SBEYS-5LA6X-97636