

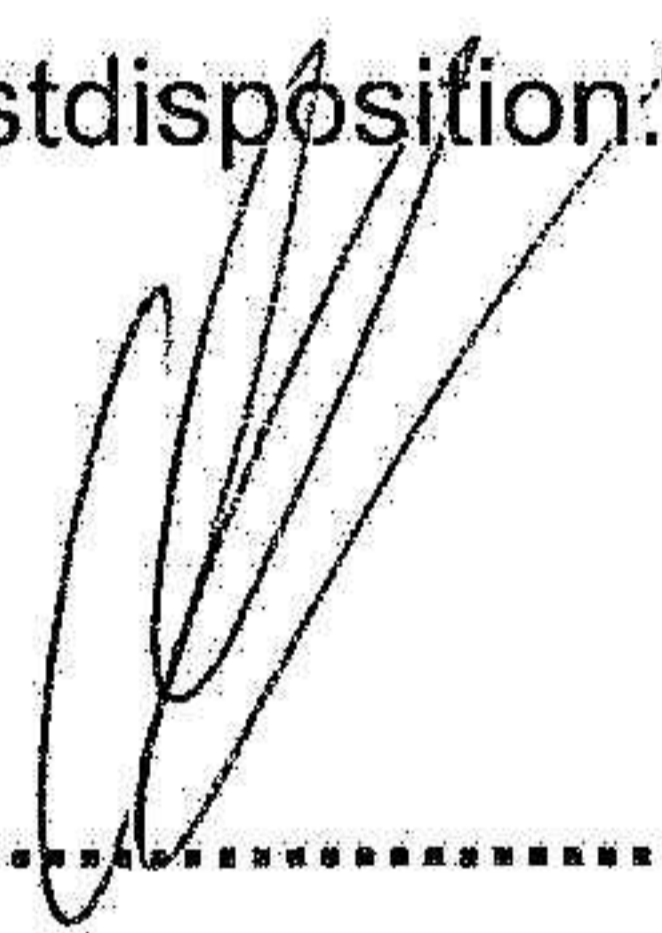
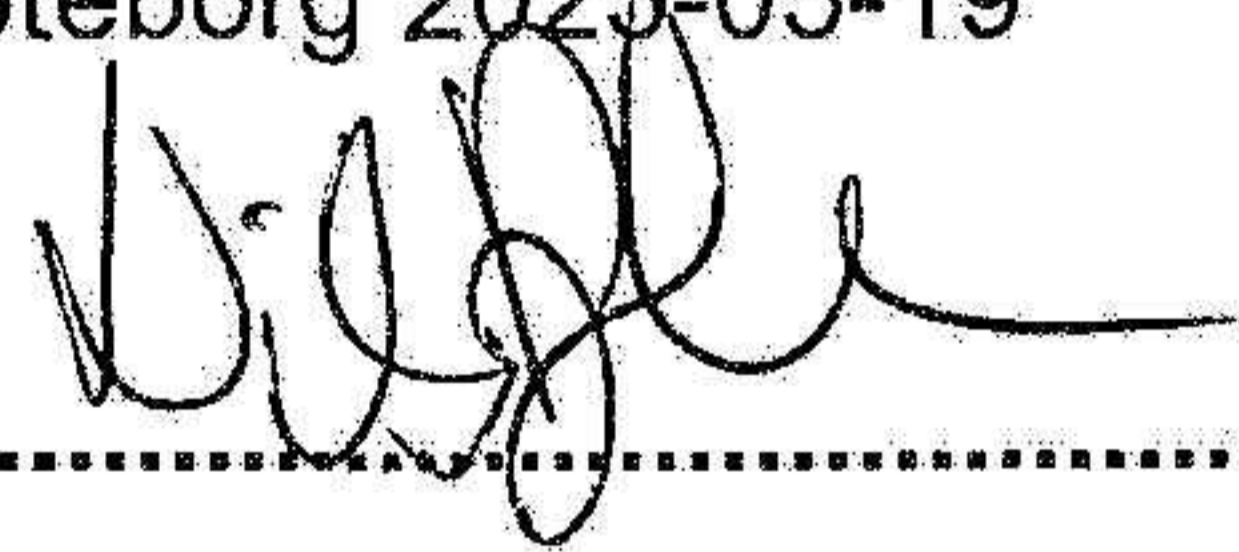
SVENSKA HUS DISTANSGATAN AB

ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2022-01-01--2022-12-31

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar härmed att en med denna avskrift likalydande resultat- och balansräkning fastställt på ordinarie årsstämma 2023-05-19. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2023-05-19



.....

Organisationsnummer
556064-0889

ank=20230601:2023060200250

SVENSKA HUS DISTANSGATAN AB

ÅRSREDOVISNING
OCH REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2022-01-01--2022-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen i SVENSKA HUS DISTANSGATAN AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

	2019	2020	2021	2022
Nettoomsättning	2 610 717	2 788 456	2 864 052	2 953 135
Resultat efter finansnetto	1 897 460	1 382 434	1 488 507	1 610 691
Balansomslutning	28 308 148	28 737 222	28 313 909	28 513 612

Information om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom, företrädesvis fastigheter och aktier, och i övrigt driva handel med dessa rörelseslag och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheten Järnbrott 758:146 som är belägen i Stockholm.

Bolagets ägare är Svenska Hus AB och har sitt säte i Göteborg.

Anställda

Bolaget har under året ej haft någon anställd personal. Löner eller andra ersättningar har ej utgått.

Väsentliga händelser under och efter årets utgång

Inga väsentliga händelser har hänt under verksamhetsåret eller efter dess utgång.

Framtida risker

Bolaget är exponerat huvudsakligen mot två risker; operativ risk och finansiell risk.

Den operativa risken innefattar främst risken för försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten.

Detta kassaflöde påverkas av inbetalningar och utbetalningar. Den största risken för snabbt försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten finns i risken att hyresintäkterna reduceras.

Detta uppstår främst genom ökade vakanser eller hyresförluster. Bolaget har genom åren eftersträvat att ha flera mindre hyresgäster istället för att ha ett fåtal stora, främst med avsikt att reducera vakansrisken.

Finansiell risk kan delas upp i två delar; risken för ökade kostnader och risken för brist på tillgång till kapital.

Bolaget ingår i Svenska Hus-koncernen som hanterar den finansiella risken på koncernnivå.

Koncernen har en god finansiell ställning med lång genomsnittlig räntebindning.

Förändring av eget kapital

Förändring av eget kapital	Aktie kapital	Reserv fond	Fritt eget kapital
Ingående saldo	715 000	73 000	5 102 523
Årets resultat			536 461
Utgående saldo	715 000	73 000	5 638 984

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till årsstämman förfogande stående medlen,

Balanserade vinstmedel från föregående år	5 102 523
Årets resultat	536 461
Summa	5 638 984

Disponeras på följande sätt

Till aktieägaren utdelas	5 000 000
I ny räkning balanseras	638 984
Summa	638 984

Styrelsens motivering

Bolagets egna kapital har beräknats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer inom branschen.

Styrelsens bedömning av bolagets ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar.

ank=20230601:2023060200253

RESULTATRÄKNING (kr)	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		2 953 135	2 864 052
Summa rörelsens intäkter		2 953 135	2 864 052
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader		-838 046	-880 862
Avskrivning på materiella anläggningstillgång	2	-443 303	-426 526
Övriga rörelsekostnader		-150 062	-144 991
Summa rörelsens kostnader		-1 431 411	-1 452 379
Rörelseresultat		1 521 724	1 411 673
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 240	1 694
Ränteintäkter koncern		755 609	705 257
Räntekostnader		-479 541	-333 114
Räntekostnader koncern		-188 341	-297 003
Summa resultat från finansiella poster		88 967	76 834
Resultat efter finansiella poster		1 610 691	1 488 507
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-957 351	-1 502 538
Resultat före skatt		653 340	-14 031
Skatt på årets resultat		-116 879	17 908
Årets resultat		536 461	3 877

BALANSRÄKNING (kr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	1 976 512	1 748 732
Summa materiella anläggningstillgångar		1 976 512	1 748 732
Summa anläggningstillgångar		1 976 512	1 748 732
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		643 388	643 388
Fordringar koncernbolag		24 907 834	25 264 345
Övriga fordringar		896 686	591 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 192	66 382
Summa kortfristiga fordringar		26 537 100	26 565 177
Summa omsättningstillgångar		26 537 100	26 565 177
SUMMA TILLGÅNGAR		28 513 612	28 313 909

ank=20230601:2023060200254

BALANSRÄKNING (kr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		715 000	715 000
Reservfond		73 000	73 000
Summa bundet eget kapital		788 000	788 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 102 523	5 098 646
Årets resultat		536 461	3 877
Summa fritt eget kapital		5 638 984	5 102 523
Summa eget kapital		6 426 984	5 890 523
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		496 298	496 298
Summa obeskattade reserver		496 298	496 298
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		349 185	232 306
Summa avsättningar		349 185	232 306
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	19 874 400	20 638 800
Övriga skulder		130 000	0
Summa långfristiga skulder		20 004 400	20 638 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	436 800	109 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		799 945	946 782
Summa kortfristiga skulder		1 236 745	1 055 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 513 612	28 313 909

NOTAPPARAT (Kr)

Not 1 Redovisningsprinciper

I samband med att bolaget bytt ägare har bolaget även bytt redovisningsprinciper. Detta har inte medfört några effekter i bolagets redovisning för räkenskapsåret. Jämförelsetal för föregående år är ej omräknade.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Markanläggning	20-50 år
Stomme	25-100 år
Tak	15-50 år
Fönster	25-50 år
Fasad	30-50 år
Inre ytskikt	10-50 år
Installationer	10-30 år
Hyresgästanpassningar	3-10 år

NOTAPPARAT (Kr)**Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas och kostnadsförs i den period de avser.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Risken att ränteförändringar får en negativ påverkan på bolagets resultat och kassaflöde hanteras företrädesvis genom att ingå derivatavtal med av styrelsen godkända motparter.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter periodiseras över kontraktstiden.

NOTAPPARAT (Kr)

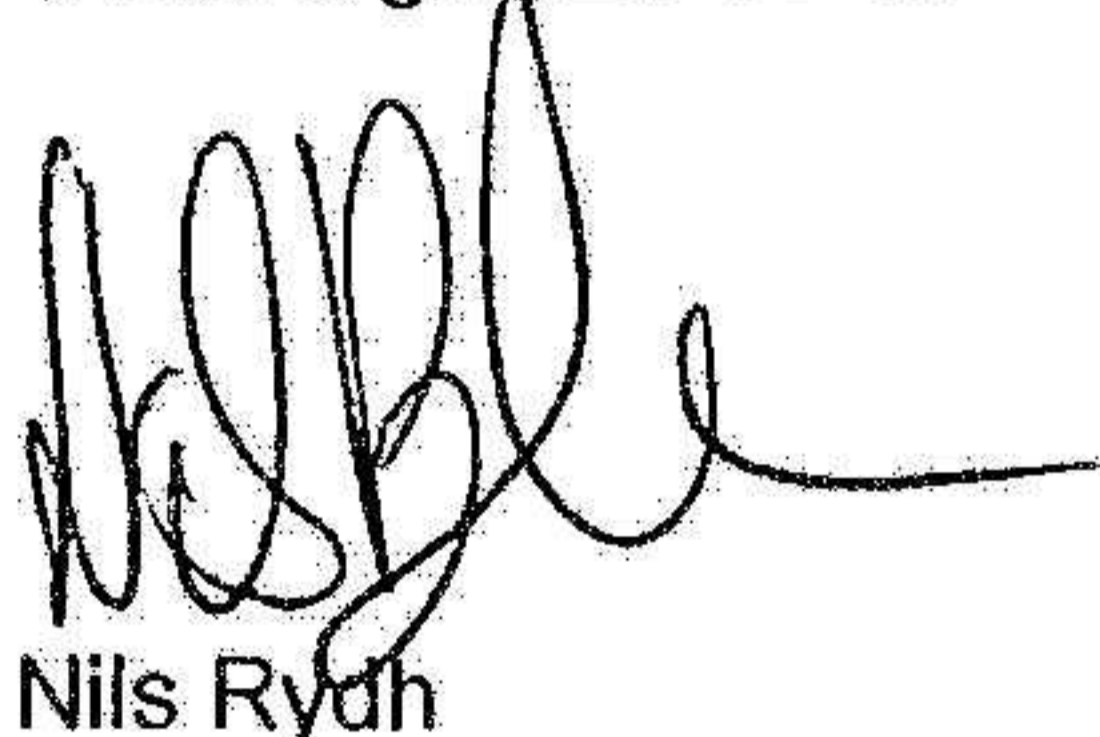
Not 2	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	9 793 841	9 793 841
	Investeringar	671 083	0
	Utgående anskaffningsvärden	10 464 924	9 793 841
	Ingående ack. avskrivningar	-8 045 109	-7 618 583
	Årets avskrivningar	-443 303	-426 526
	Utgående ack. avskrivningar	-8 488 412	-8 045 109
	Utgående planenligt restvärde	1 976 512	1 748 732

Not 3	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
	Lån som förfaller inom 1 år	436 800	109 200
	Lån som förfaller om 1-5 år	19 874 400	20 638 800
	Lån som förfaller senare än 5 år	0	0
	Summa	20 311 200	20 748 000

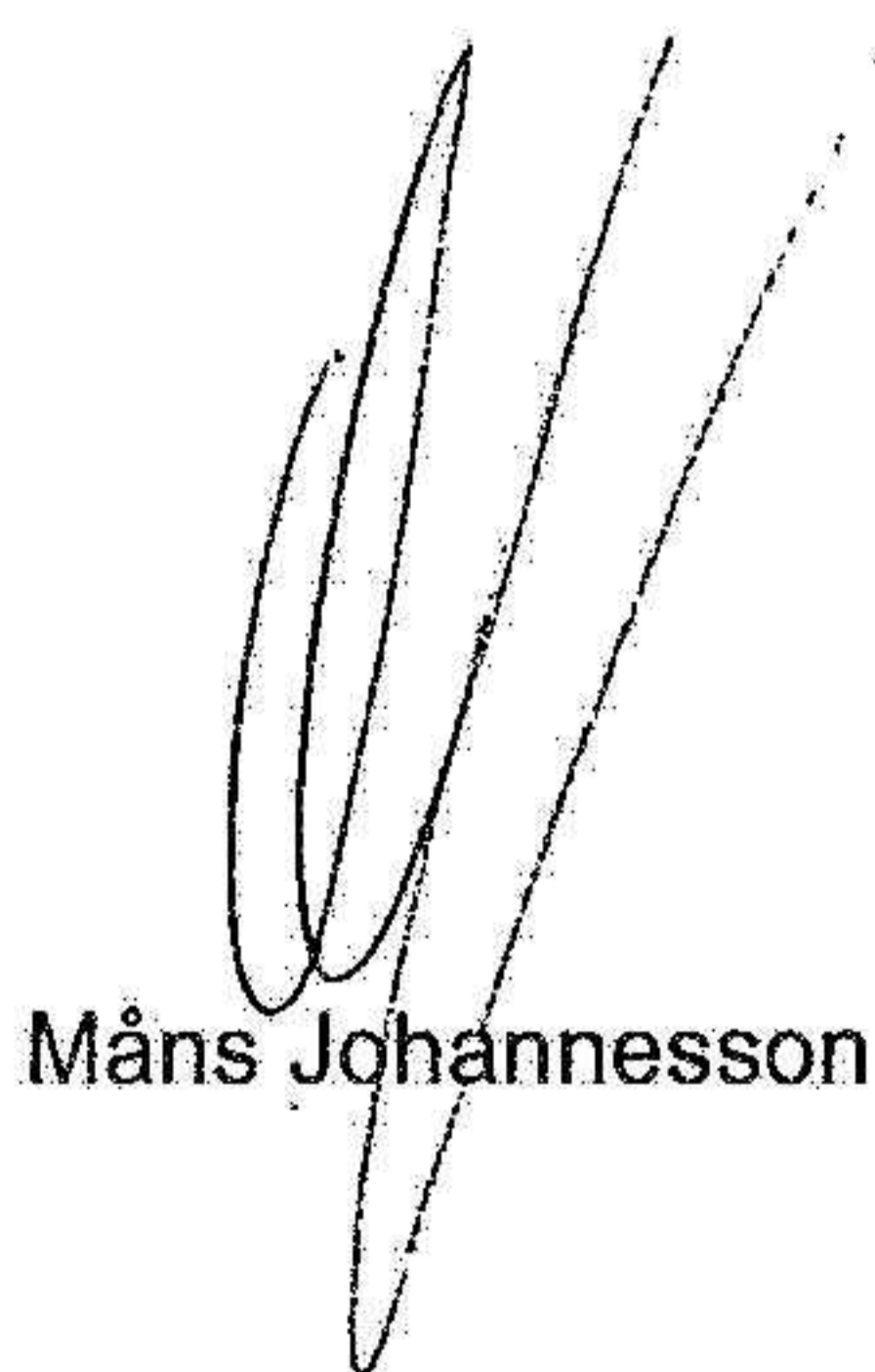
Med avsikt att erhålla rörliga krediters högre flexibilitet i jämförelse med bundna, men ändå minska ränte- och upplåningsrisk, används olika derivatinstrument och kapitalbindningsvtal. Per 2022-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 20 200 000 (20 000 000). Derivatens marknadsvärde per 2022-12-31 uppgick till 2 038 807 (-2 831 588). För derivaten tillämpas säkerhetsredovisning.

Not 4	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000
	Summa	27 500 000	27 500 000

Göteborg 2023-05-17

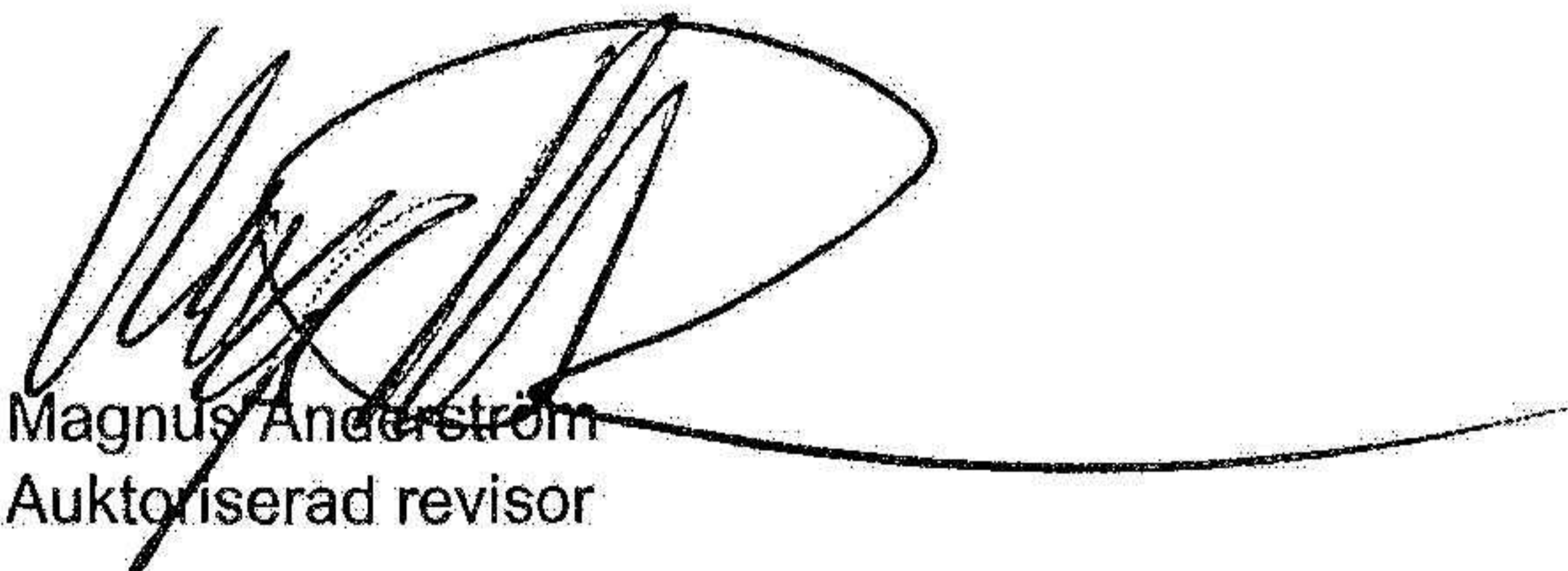


Nils Rydh



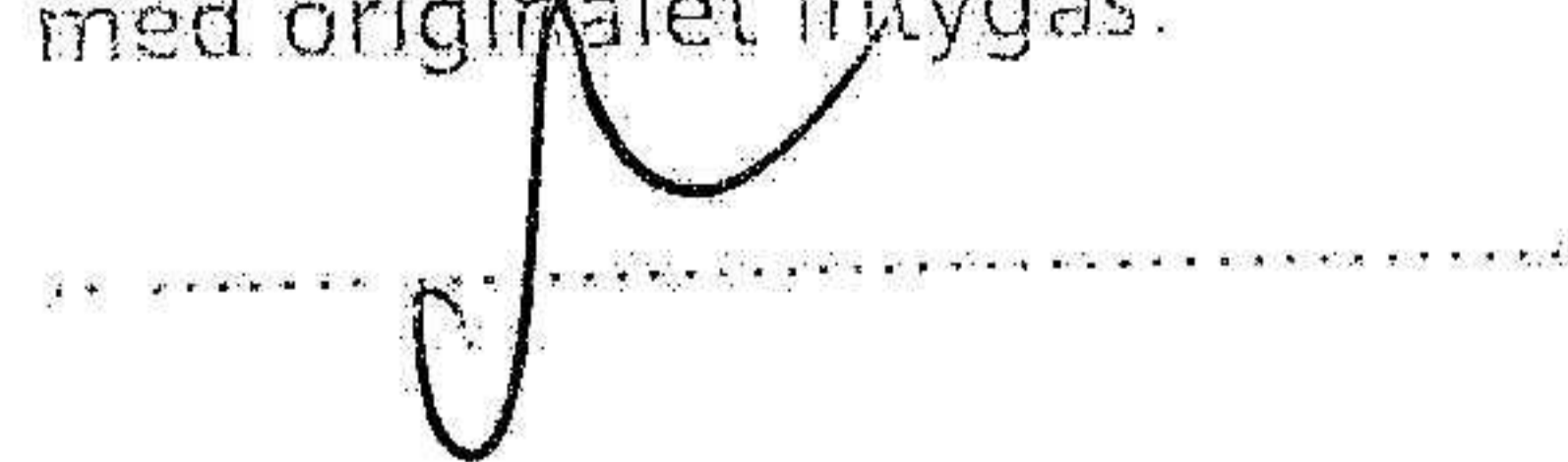
Måns Johannesson

Min revisionsberättelse har avgivits den 2023-05-17



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Hus Distansgatan AB
Org.nr 556064-0889

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Hus Distansgatan AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svenska Hus Distansgatan ABs finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Svenska Hus Distansgatan AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Svenska Hus Distansgatan AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsbedömning 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 revisionsbedömning i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 17 maj 2023



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

ank=20230601:2023060200262

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

