

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 1 april 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 1 april 2025


Stefan Dahlbo

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

ÅRSREDOVISNING FÖR FABEGE APOTEKAREN 22 AB

Styrelsen för Fabege Apotekaren 22 AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Apotekaren 22 i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 10 000 tkr.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	176 087	158 916	158 732	141 931
Resultat efter finansiella poster	85 819	73 780	92 585	82 116
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	5 562	10 226	20 766	21 105
Balansomslutning	2 512 707	2 484 921	2 469 953	2 462 363

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Fabege AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	20 126 046
årets förlust	<u>-14 663 561</u>
	<u>5 462 485</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

i ny räkning balanseras	<u>5 462 485</u>
	<u>5 462 485</u>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

RESULTATRÄKNING	Not	2024-01-01	2023-01-01
Belopp i tkr		2024-12-31	2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	4, 5	176 087	158 916
Summa rörelsens intäkter		176 087	158 916
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-37 475	-37 143
Avskrivningar	7	-13 527	-13 195
Summa rörelsens kostnader		-51 002	-50 338
Rörelseresultat	8	125 085	108 578
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	22	21
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	38 476	35 049
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-77 764	-69 868
Summa finansiella poster		-39 266	-34 798
Resultat efter finansiella poster		85 819	73 780
Bokslutsdispositioner	12	-98 167	-81 141
Resultat före skatt		-12 348	-7 361
Skatt på årets resultat	13, 14	-2 316	-3 179
ÅRETS RESULTAT		-14 664	-10 540

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2024-01-01	2023-01-01
Belopp i tkr		2024-12-31	2023-12-31
Årets resultat		-14 664	-10 540
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-14 664	-10 540

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

2025040806415

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	1 288 748	1 258 116
Pågående nyanläggningar	16	36 766	43 362
Summa materiella anläggningstillgångar		1 325 514	1 301 478
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	17	1 186 207	1 183 080
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 186 207	1 183 080
Summa anläggningstillgångar		2 511 721	2 484 558
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	415	69
Aktuella skattefordringar		99	-
Övriga fordringar		338	293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133	-
Summa kortfristiga fordringar		985	362
Kassa och bank		1	1
Summa omsättningstillgångar		986	363
SUMMA TILLGÅNGAR		2 512 707	2 484 921

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Summa bundet eget kapital
100
100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

20 126

20 666

Årets resultat

-14 664

-10 540

Summa fritt eget kapital
5 462
10 126
Summa eget kapital
5 562
10 226

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

19, 20

31 336

28 450

Summa avsättningar
31 336
28 450

Långfristiga skulder

21

Skulder till koncernföretag

2 448 291

2 422 826

Summa långfristiga skulder
2 448 291
2 422 826

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

356

1 082

Aktuella skatteskulder

-

988

Övriga skulder

1 814

4 062

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25 348

17 287

Summa kortfristiga skulder
27 518
23 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER
2 512 707
2 484 921

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	-	20 666	20 766
Transaktioner med ägare				
Årets resultat			-10 540	-10 540
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	0	10 126	10 226
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	-	10 126	10 226
Transaktioner med ägare				
- Erhållet aktieägartillskott			10 000	10 000
Årets resultat			-14 664	-14 664
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	0	5 462	5 562

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2024-01-01	2023-01-01
Belopp i tkr		2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		125 085	108 578
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		13 527	13 195
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		138 612	121 773
Erhållen ränta		38 476	35 049
Erlagd ränta		-77 764	-69 868
Övriga finansiella poster		22	21
Betald inkomstskatt		-517	-1 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		98 829	85 733
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-524	1 068
Ökning av rörelseskulder		5 087	1 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten		103 392	88 009
Investeringsverksamheten			
Investeringar i pågående nyanläggningar		-37 563	-35 536
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-37 563	-35 536
Finansieringsverksamheten			
	22		
Lämnade koncernbidrag		-81 141	-
Förändring långfristiga fordringar hos koncernföretag		-10 153	-74 836
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		25 465	22 363
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-65 829	-52 473
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		1	1
Likvida medel vid årets slut		1	1

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

NOTER

Not 1 Allmän information

Fabege Apotekaren 22 AB, org nr 556723-7077, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Fabege Holding Solna AB, org nr 556721-5289, med säte i Solna, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Fabege Apotekaren 22 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings och IFRS Redovisningsstandarders rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga förändringar i redovisningsstandarder och tolkningar har skett som påverkar, eller förväntas påverka bolaget, under 2024.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen i den period de uppstår.

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

Intäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med successiv inflyttning, redovisas i den period de avser. Serviceintäkter så som vidaredebitering av värme, el med mera separeras från hyresintäkter.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms att kontroll har övergått till köpare och sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Övriga intäkter, exempelvis ränteintäkter, redovisas i den period de avser.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att lämnade såväl som erhållna koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition. Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod.

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20-50 år
Byggnadsinventarier	5-10 år

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

2025040806418

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets samtliga tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det föreligger ett nedskrivningsbehov. Bolaget värderar förväntade kreditförluster från en tillgång på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Om ett sådant behov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Bolaget är exponerat för kreditrisk och när bolaget beräknar de förväntade kreditförlusterna grupperas kundfordringar baseras på kundernas kreditbetyg. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. Nedskrivningsbehovet bedöms individuellt för respektive fordran och bolaget tar hänsyn till den kreditrisk som föreligger. Fordringarna består i huvudsak av hyresfordringar avseende förskottsbetalning med mycket låg kreditrisk.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk då bolaget uppskattar att exponeringen för dessa fordringar är låg.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Bolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Per varje balansdag redovisar bolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet. För samtliga finansiella tillgångar ska bolaget värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen). Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella intäkter redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de innehas för handel eller om den initialt identifieras som en skuld till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

2025040806419

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Värderingen görs för att säkerställa att inget nedskrivningsbehov föreligger för respektive förvaltningsfastighet. Även de bedömningar och uppskattningar som görs i samband med realisering av förvaltningsfastigheter avseende främst hyresgarantier och reversfordringar är att betrakta som väsentliga.

För hyresgarantier görs en uppskattning av sannolikheten för utbetalning om eventuella investeringskostnader för färdigställande av ytor för uthyrning under återstående garantitid. Hyresgarantier med mera inkluderas i balansposten Avsättningar. Vid fastighetstransaktioner görs en uppskattning av riskövergång vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas. För reversfordringar görs en bedömning av vilket belopp som väntas inflyta.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan uppskattningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver uppskattning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och uppskattningar som har gjorts framgår av Not 15 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	2024	2023
Förvaltning	176 087	158 916
Summa	176 087	158 916
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	2024	2023
Stockholm	176 087	158 916
Summa	176 087	158 916

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

Not 5 Operationell leasing

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och garage. Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år	14 423	5 746
Förfaller mellan ett och fem år	160 419	161 831
Förfaller senare än fem år	229	225
Summa	175 071	167 802

Not 6 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-8 592	-8 528
Fastighetsskatt	-11 860	-11 860
Fastighetsskatt, justering tidigare år	270	-
Administrationskostnader	-17 293	-16 755
Summa	-37 475	-37 143

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Avskrivningar byggnader	-9 522	-9 190
Avskrivning markanläggningar	-179	-179
Avskrivning byggnadsinventarier	-3 826	-3 826
Summa	-13 527	-13 195

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisor

Revisionskostnader har belastat Fabege AB (publ), org nr 556049-1523.

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Utdelning på andelar i andra företag	22	21
Summa	22	21

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	38 440	35 043
Ränteintäkter, övriga	36	6
Summa	38 476	35 049

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

2025040806420

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-77 603	-69 709
Räntekostnader, övriga	-1	-159
Övriga finansiella kostnader	-160	-
Summa	-77 764	-69 868

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-98 167	-81 141
Summa	-98 167	-81 141

Not 13 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt		
- skatt hänförlig till tidigare perioder	570	-
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-2 886	-3 179
Summa	-2 316	-3 179

Not 14 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		-12 348		-7 361
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	2 544	20,6%	1 516
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-45,4%	-5 601	-63,4%	-4 664
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,1%	12	0,1%	5
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	1,3%	159	-0,5%	-36
Skatt hänförlig till tidigare år	4,6%	570	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	-18,8%	-2 316	-43,2%	-3 179

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	932 230	931 985
Aktiveringar	44 159	245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	976 389	932 230
Ingående avskrivningar enligt plan	-97 855	-88 665
Årets avskrivningar enligt plan	-9 522	-9 190
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-107 377	-97 855
Utgående redovisat värde byggnader	869 012	834 375
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	3 577	3 577
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 577	3 577
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 137	-1 958
Årets avskrivningar enligt plan	-179	-179
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 316	-2 137
Utgående redovisat värde markanläggningar	1 261	1 440
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	130 299	111 167
Aktiveringar	-	19 132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 299	130 299
Ingående avskrivningar enligt plan	-114 993	-111 167
Årets avskrivningar enligt plan	-3 826	-3 826
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-118 819	-114 993
Utgående redovisat värde byggnadsinventarier	11 480	15 306
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	406 995	406 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	406 995	406 995
Utgående redovisat värde mark	406 995	406 995
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	1 288 748	1 258 116

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

2025040806421

Fort. Not 15 Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 3 770 000 tkr (3 820 000). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden under en fem- eller tioårsperiod. Kalkylräntan för koncernen uppgår till 6,58% (fg år 6,5%) och baseras på den nominella räntan på statsobligationer med tillägg för individuell fastighetsbaserad risk som baseras på hyresgästers stabilitet samt kontraktslängd. Restvärde av fastigheterna nuvärdeberäknas och utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Detta marknadsvärde bedöms utifrån det prognosticerade driftnettot för första året efter kalkylperioden. Värderingen av förvaltningsfastigheterna sker i enlighet med nivå 3 enligt IFRS 13.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 16 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	43 362	27 203
Aktiveringar	-44 159	-19 377
Investeringar	37 563	35 536
Utgående redovisat värde	36 766	43 362

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 183 080	1 189 385
Tillkommande poster	3 127	-
Avgående poster	-	-6 305
Utgående redovisat värde	1 186 207	1 183 080

Not 18 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	415	69
Utgående redovisat värde	415	69
Åldersfördelade kundfordringar		
Förfallna < 30 dagar	415	69
Summa ej nedskrivna kundfordringar	415	69
Summa kundfordringar	415	69

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

Not 19 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	31 336	31 336
Netto uppskjuten skatteskuld	0	31 336	31 336

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	28 450	28 450
Netto uppskjuten skatteskuld	0	28 450	28 450

Not 20 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2024	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-28 450	-2 886	-31 336
Summa	-28 450	-2 886	-31 336

2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-25 271	-3 179	-28 450
Summa	-25 271	-3 179	-28 450

Not 21 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	2 448 291	2 422 826
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	2 448 291	2 422 826

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

2025040806422

Not 22 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga lån		
Ingående redovisat värde	2 422 826	2 400 463
Kassaflödespåverkande förändringar	25 465	22 363
Utgående redovisat värde långfristiga lån	2 448 291	2 422 826
Utgående redovisat värde	2 448 291	2 422 826

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	1 626 000	1 626 000
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	1 626 000	1 626 000
Summa ställda säkerheter	1 626 000	1 626 000

De ställda säkerheterna avser posterna Förvaltningsfastigheter i balansräkningen och not 15.

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

Not 24 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Fiansiell riskhantering

De huvudsakliga riskerna som bolaget är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Riskerna för koncernen hanteras av Finansförvaltningen och verksamheten regleras av finanspolicyn som fastställs av styrelsen. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att säkerställa att bolaget alltid har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Räntebindningen ska ta hänsyn till omständigheterna vid varje givet tillfälle. Eventuella valutaexponeringar ska minimeras. Finanspolicyn anger även vilka motparter bolaget får använda sig av och reglerar befogenheter och ansvarsfördelning för organisationen.

Finansieringsrisk

Avser risken att vi vid någon tidpunkt inte har tillgång till erforderligt kapital för att refinansiera befintliga skulder, investeringar och löpnade betalningar. All finansiering görs i det yttersta moderbolaget, Fabege AB, och lånas sedan ut till bolaget. Genom en central finansieringsverksamhet tillsammans med kontinuerliga prognoser av bolagets finanseringsbehov minskas finansieringsrisken.

Ränterisk

Avser risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och påverkar vår upplåningskostnad negativt. Ränterisken hanteras på koncernnivå, delvis med hjälp av räntederivat, och bidrar till en jämnare utveckling av koncernens genomsnittliga finansieringsränta. Bolagets finansiering utgörs av koncerninterna lån som löper med en rörlig ränta om 3 månader som överensstämmer med koncernens genomsnittliga finansieringsränta.

Kreditrisk

Avser risken att en motpart inte kan uppfylla sina skyldigheter gentemot bolaget. Kreditrisken för den finansiella verksamheten hanteras genom att bolaget finansieras helt via det yttersta moderbolaget, Fabege AB.

Kapitalhantering

All företagsverksamhet är utsatt för förlustrisker. För bolaget är minskade värden på ägda fastigheter och stigande upplåningskostnader de största finansiella riskerna. Det egna kapitalet ska vara tillräckligt stort för att fungera som en buffert mot dessa förlustrisker.

Fabege Apotekaren 22 AB
556723-7077

2025040806423

Not 25 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 46,0 % (44,6) av inköpen och 0,0 % (0,0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 26 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	20 126 046
årets förlust	-14 663 561
	<u>5 462 485</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

5 462 485

5 462 485

Stockholm den 1 april 2025



Stefan Dahlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2025

KPMG AB



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fabege Apotekaren 22 AB, org. nr 556723-7077

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fabege Apotekaren 22 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fabege Apotekaren 22 AB finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Fabege Apotekaren 22 AB enligt god revisionsred 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 12 april 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 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. Risker 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 Fabege Apotekaren 22 AB 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 styrelseledamoten 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 Fabege Apotekaren 22 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 styrelseledamoten 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 1 april 2025

KPMG AB

Matias Johansson

Auktoriserad revisor