

ÅRSREDOVISNING

för

Stjernplan Östergård AB

Org.nr. 559250-4848

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- kassaflödesanalys	6
- noter	7
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Stjernplan Östergård AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 25 juli 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2024-07-25

Espen Alfheim

Espen Alfheim

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Företagets verksamhet är förvaltning av fastigheter och därmed förenlig verksamhet.
Företagets säte är Malmö.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	25 777	15 097	14 252	7 120
Res. efter finansiella poster	-3 524	2 728	3 816	1 683
Balansomslutning	269 360	180 673	161 028	157 174
Soliditet (%)	1,67	3,10	2,40	0,50

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året fusionerats med sina dotterbolag Trianon Björnen 6 AB, org nr 559250-4855, och Trianon Björnen 8 AB, org nr 559250-4863. Fusionen verkställdes 2023-02-17.

Under året har bolaget förvärvats av Stjernplan Förvaltning AB och ändrat namn från Trianon Östergård AB till Stjernplan Östergård AB.

Den ökade räntenivån har inneburit väsentligt ökade räntekostnader för bolaget. Den ökade räntenivån har även inneburit ökade avkastningskrav vilket har haft en negativ effekt på marknadsvärdet avseende bolagets förvaltningsfastigheter men i slutet av året kan vi se att trenden har vänt något och att villkoren på finansieringsmarknaden ser ut att förbättras under 2024.

De ökade energipriserna under 2022 har lett till att bolaget följer prisutvecklingen noggrant och har under året följt upp fastigheternas energikostnader.

Bolaget har under året erhållit elstöd.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget har med dagens räntenivå ett negativt kassaflöde och är därmed beroende av finansiering från moderbolaget i koncernen Stjernplan AB. Styrelsen i Stjernplan AB har i moderbolagets årsredovisning upplyst om att koncernen är i behov av ytterligare kapitaltillskott för att tillgodose koncernens likviditetsbehov för år 2024. Styrelsen i moderbolaget arbetar med frågan och en nyemission som täcker kapitalbehovet för år 2024 planeras att genomföras inom kort. Vid avgivandet av årsredovisningen är nyemissionen inte genomförd och det finns inga utställda emissionsgarantier.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	3 260 499	1 528 026	4 788 525
Erhållna aktieägartillskott		1 000 000		1 000 000
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		1 528 026	-1 528 026	0
Fusion		3 493 340		3 493 340
Årets förlust			-6 536 430	-6 536 430
Belopp vid årets utgång	25 000	9 281 865	-6 536 430	2 745 435

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst

9 281 865

årets förlust

-6 536 430

2 745 435

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

2 745 435

2 745 435

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	25 776 791	15 097 210
Övriga rörelseintäkter		214 790	0
		<u>25 991 581</u>	<u>15 097 210</u>
Rörelsens kostnader	3		
Driftskostnader	4	-13 771 441	-6 617 068
Övriga externa kostnader		-1 028 999	-895 751
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 114 658	-1 292 404
		<u>-16 915 098</u>	<u>-8 805 223</u>
Rörelseresultat		9 076 483	6 291 987
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		75 234	650
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-12 675 400	-3 564 603
		<u>-12 600 166</u>	<u>-3 563 953</u>
Resultat efter finansiella poster		-3 523 684	2 728 034
Bokslutsdispositioner	6	-931 080	-237 000
Resultat före skatt		-4 454 764	2 491 034
Skatt på årets resultat	7	-2 081 666	-963 008
Årets resultat		<u>-6 536 430</u>	<u>1 528 026</u>

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	8	267 195 646	163 569 575
Inventarier, verktyg och installationer	9	48 000	27 477
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	13 125	1 173 752
		<u>267 256 771</u>	<u>164 770 804</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	11	0	100 000
Uppskjuten skattefordran	12	628 342	420 432
		<u>628 342</u>	<u>520 432</u>

Summa anläggningstillgångar 267 885 113 165 291 236

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21 658	1 194
Fordringar hos koncernföretag		0	14 257 732
Övriga fordringar		187 158	89 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162 023	21 530
		<u>370 839</u>	<u>14 370 213</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		1 103 629	1 012 008
		<u>1 103 629</u>	<u>1 012 008</u>

Summa omsättningstillgångar 1 474 468 15 382 221

SUMMA TILLGÅNGAR 269 359 581 180 673 457

BALANSRÄKNING		2023-12-31	2022-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 281 865	3 260 499
Årets resultat		-6 536 430	1 528 026
		<u>2 745 435</u>	<u>4 788 525</u>
Summa eget kapital		2 770 435	4 813 525
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		2 190 139	889 775
Summa obeskattade reserver		<u>2 190 139</u>	<u>889 775</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	4 701 606	1 869 374
Summa avsättningar		<u>4 701 606</u>	<u>1 869 374</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	215 555 500	0
Skulder till koncernföretag	14	33 411 291	170 577 046
Övriga skulder	15	3 050 207	0
Summa långfristiga skulder		<u>252 016 998</u>	<u>170 577 046</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 960 000	0
Leverantörsskulder		1 485 309	754 617
Aktuell skatteskuld		705 797	547 634
Övriga skulder		61 149	43 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 468 148	1 178 069
Summa kortfristiga skulder		<u>7 680 403</u>	<u>2 523 737</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		269 359 581	180 673 457

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		9 076 483	6 291 987
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 114 658	1 292 404
Erhållen ränta m.m.		75 234	650
Erlagd ränta		-9 625 193	-3 564 604
Betald inkomstskatt		274 399	181 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>1 915 581</u>	<u>4 201 547</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-20 464	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-176 125	81 192
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		497 853	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		573 309	-899 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>2 790 154</u>	<u>3 382 798</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		0	-6 187 979
Investering i förvaltningsfastigheter		-8 676 879	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		0	-31 701
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0	-100 000
Likvida medel vid årets början fusionerade bolag		934 175	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-7 742 704</u>	<u>-6 319 680</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån hos kreditinstitut		219 654 000	0
Amortering av lån hos kreditinstitut		-1 138 500	0
Amortering skuld tidigare ägare		-246 731 973	0
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		33 260 644	3 224 394
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>5 044 171</u>	<u>3 224 394</u>
Förändring av likvida medel		91 621	287 512
Likvida medel vid årets början		1 012 008	724 496
Likvida medel vid årets slut		<u>1 103 629</u>	<u>1 012 008</u>

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Stjernplan Östergård AB är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Malmö. Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheterna Östergård 3, Björnen 6 samt Björnen 8 i Skurup.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Bolaget har upprättat sin årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). RFR 2 tillämpas frivilligt i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget ingår i Stjernplan AB (publ)-koncernen, org. nr. 559214-4751, som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år, bortsett från att principerna för hantering av upplupna kostnader har ändrats. Per 2022-12-31 skedde ingen reservering av upplupna kostnader medan detta har gjorts per 2023-12-31. Detta innebär att redovisade driftkostnader för år 2023 omfattar 13 månader.

Fordringar

Fordringar har efter bedömning av reserveringsbehov upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Leverantörsskulder redovisas när faktura har mottagits. Skuld avseende utfört arbete där motparten har fullgjort sin prestation redovisas posten under upplupna kostnader. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

Intäktsredovisning

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas således som förutbetalda intäkter.

Lånekostnader

Låneutgifter består av ränta och andra kostnader som uppstår vid upptagning av lån. Utgifterna redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Kostnader för uttag av pantbrev aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering och betraktas ej som en finansiell kostnad.

Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår mark, byggnader och markanläggningar som innehas för att generera hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. De redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt med tillägg för eventuella upp- eller nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförligt till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

NOTER

I noten avseende förvaltningsfastigheter anges verklig värde för bolagets fastigheter. Värderingen har gjorts på bolagets samtliga fastigheter per den 31 december 2023 av Savills.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av marknadssituation, hyresvillkor, drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter samt konstaterat och bedömt investerings-/underhållsbehov. Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. Marknadsvärdebedömningen är också baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial.

Enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" finns en värderingshierarki i tre nivåer. Nivå 1 innebär att det finns noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som företaget har tillgång till vid värderingstillfället. Nivå 2 är annan indata än nivå 1 som är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden. Nivå 3 är icke observerbar indata för tillgången eller skulden. Bolagets värdering klassificeras att ligga i nivå 3.

Bolaget har i enlighet med RFR 2 valt att tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004, vilket innebär att komponentavskrivning inte tillämpas. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivningar sker linjärt och de olika grupperna skrivs av enligt nedan:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Markanläggningar	20
Inventarier	5

Nedskrivningar

Det redovisade värdet på bolagets anläggningstillgångar prövas årligen. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde. Värderingsreglerna i IFRS 9 tillämpas därmed inte. Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage. Räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till anskaffningsvärde. Tillägg görs av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage.

NOTER

Derivatinstrument där kriterier för säkringsredovisning inte är uppfyllda

Derivatinstrument med positivt värde värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, derivatinstrument med negativt värde värderas till det negativa värdet. De värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip och ändringar av negativt värde, redovisas omedelbart i resultaträkningen. Värdeförändring av ränteswapar redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Risker och riskhantering

Bolaget är genom sin verksamhet utsatt för en mängd olika risker. Bedömda risker är huvudsakligen relaterade till värdeförändring på fastigheter, finansiering- och refinansieringsrisk, ränterisk, hyresintäker samt fastighet- och underhållskostnader.

Värdeförändring på fastigheter följs upp löpande och per balansdag är en värdering av extern part genomförd och verkligt värde anges i not Förvaltningsfastigheter. Marknadsspecifika försämringar, ökad vakansgrad och lägre hyresnivåer samt fastighetsspecifika försämringar är faktorer som kan leda till att fastigheternas bokförda värde som redovisas i balansräkningen kan behöva justeras ned.

Finansieringsrisk innebär att finansiering inte kan erhållas, endast kan erhållas till viss del eller bara kan erhållas till oförmånliga villkor för bolaget. Refinansieringsrisk föreligger när bolagets befintliga finansiering löper ut och ska återbetalas. Med ränterisk avses risken för förändringar i marknadsnivåer vilket påverkar räntekostnaderna som är en av bolagets största kostnadsposter. Hanteringen av bolagets finansiering, refinansiering och räntexponering är centraliserad inom koncernen och diskuteras löpande på styrelsemöten.

En förändring av marknadsräntan med +1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym enligt senaste balansdag skulle innebära en kostnadsökning om 2185 tkr.

Hyresintäkterna riskerar att påverka bolagets resultat negativt om vakansgraden ökar och hyresnivån sjunker. Bolaget är också beroende av att hyresgästerna uppfyller sina åtaganden och betalar hyror i tid. För att säkerställa kundernas finansiella ställning gör bolaget kreditupplysning vid nyuthyrning. Vid låg kreditvärdighet krävs alltid deposition eller borgenär som säkerhet.

Fastighetskostnader består främst av taxebundna kostnader så som el, värme, vatten och renhållning. Med underhållskostnader avses utgifter som syftar till att behålla fastighetens standard på lång sikt. Bolaget följer upp fastigheternas energiförbrukning för att kunna identifiera möjligheter till driftoptimering samt eventuella investeringar för att minska fastighetskostnader och miljöpåverkan.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt i förekommande fall kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre. För redovisade räkenskapsår finns inga kortfristiga placeringar.

Koncernkonto

Tillgodohavande på konton som ingår i en koncernkontostruktur redovisas som banktillgodohavande i Stjernplan AB som är avtalspart med banken. Dotterbolag som ingår i strukturen redovisar sina behållningar eller skulder på underkonton som kortfristig fordran respektive kostfristig skuld till på och till Stjernplan AB.

Koncernmellanhavanden

Koncernmellanhavanden som inte avser koncernkonto enligt ovan betraktas som långfristiga då det inte finns någon avsikt eller krav att dessa ska regleras inom tolv månader.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att posten delas upp i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

NOTER

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition enligt alternativregeln i RFR 2.

Transaktioner med närstående

Fastighetsförvaltning- och administration köps in från Stjernplan Förvaltning AB, dotterbolag till Stjernplan AB (publ), enligt ingånget avtal. Avtalet är upprättat på armslängds avstånd och uppgift om belopp finns i noten avseende inköp och försäljning inom koncernen.

Kassaflödesanalys

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

Fusion

Fusion av helägt dotterbolag redovisas enligt Bokföringsnämndens allmänna råd om fusioner (BFNAR 2020:5). Detta innebär att det övertagande bolagets tillgångar och skulder som övertas vid fusionen värderas enligt koncernvärdemetoden. Det överlåtande företags resultat för det räkenskapsår som avslutats i och med fusionen ingår i det övertagande företags resultaträkning.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Avsättningar och eventalförpliktelser

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

NOTER

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Eventualförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller åtagandets storlek inte kan beäknas med tillräcklig säkerhet.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkter och kostnader respektive tillgångar och skulder samt övriga upplysningar. Faktiska utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar.

De områden där uppskattningar och antaganden framförallt görs är inom värdering av förvaltningsfastigheter, nedskrivningsbehov av förvaltningsfastigheter och gränsdragningar mellan investeringar och underhåll.

Förvaltningsfastigheternas redovisade värde samt upplysning om verkligt värde finns i not förvaltningsfastigheter. Vid framtagande av verkligt värde krävs bedömningar av framtida kassaflöden samt direktavkastningskrav. I de fall verkligt värde understiger redovisat värde kommer detta att påverka resultaträkningen negativt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Hyresintäkter	2023	2022
	Hyresintäkter	25 776 791	15 097 210
	Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår per den 31 december till:		
	Inom 1 år	7 337 188	902 856
	Mellan 2 till 5 år	307 898	213 525
	Senare än 5 år	0	0
		<u>7 645 086</u>	<u>1 116 381</u>
Not 3	Inköp och försäljning inom koncernen	2023	2022
	Försäljning till koncernföretag	0	0
	Inköp från koncernföretag	-1 030 594	-463 380
Not 4	Driftskostnader	2023	2022
	Drift	-7 537 915	-2 752 038
	Reparation och underhåll	-1 868 941	-1 404 089
	Fastighetsskatt	-828 804	-348 325
	Övriga fastighetskostnader	-3 535 781	-2 112 616
		<u>-13 771 441</u>	<u>-6 617 068</u>

NOTER

2024072618504

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-2 130 727	-3 482 341
Räntekostnader, övriga	-7 435 198	-5 621
Övriga finansiella kostnader, koncernföretag	0	-76 641
Övriga finansiella kostnader	-59 268	0
Värdeförändring räntederivat	-3 050 207	0
	<u>-12 675 400</u>	<u>-3 564 603</u>
Not 6 Bokslutsdispositioner	2023	2022
Periodiseringsfond, årets avsättning	-931 080	-237 000
	<u>-931 080</u>	<u>-237 000</u>
Not 7 Skatt på årets resultat	2023	2022
Aktuell skatt	-575 335	-146 502
Uppskjuten skatt	-1 506 331	-816 506
	<u>-2 081 666</u>	<u>-963 008</u>
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	-4 454 763	2 491 034
Skattekostnad 20,60%	917 681	-513 153
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-631 326	-619 362
Ej avdragsgillt räntenetto	-1 559 528	0
Ej skattepliktiga intäkter	155	0
Skattemässiga justeringar	-805 092	0
Schablonintäkt periodiseringsfond	-3 556	0
Skatt hänförlig till tidigare år	0	169 507
Summa	<u>-2 081 666</u>	<u>-963 008</u>

NOTER

Not 8 Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	166 330 800	160 465 731
Investeringar	5 140 360	5 865 069
Fusion	96 637 979	0
Omklassificeringar	5 533 865	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 643 004	166 330 800
Ingående avskrivningar	-2 761 225	-1 473 045
Fusion	-1 708 648	0
Årets avskrivningar	-1 977 485	-1 288 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 447 358	-2 761 225
Utgående redovisat värde	267 195 646	163 569 575
Redovisat värde byggnader	206 919 367	126 121 348
Redovisat värde markanläggningar	320 690	339 373
Redovisat värde mark	59 955 589	37 108 854
	267 195 646	163 569 575
Verkligt värde förvaltningsfastighet	365 400 000	211 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	31 701	0
Inköp	0	31 701
Fusion	40 286	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 987	31 701
Ingående avskrivningar	-4 224	0
Fusion	-6 711	0
Årets avskrivningar	-13 052	-4 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 987	-4 224
Utgående redovisat värde	48 000	27 477

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 173 752	850 842
Investeringar	152 578	322 910
Fusion	4 220 660	0
Omklassificeringar	-5 533 865	0
Utgående redovisat värde	13 125	1 173 752

NOTER

Not 11 Andelar i koncernföretag

2023-12-31

2022-12-31

Företag	Antal/Kap.	Redovisat	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde
Trianon Björnen 6 AB		0	0
559250-4855	Malmö	0	
Trianon Björnen 8 AB		0	0
559250-4863	Malmö	0	
		0	100 000
Trianon Björnen 6 AB			
Ingående anskaffningsvärde		50 000	0
Förvärv		0	50 000
Fusion		-50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		0	50 000
Trianon Björnen 8 AB			
Ingående anskaffningsvärde		50 000	0
Förvärv		0	50 000
Fusion		-50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		0	50 000

Not 12 Uppskjuten skatt

2023-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Förvaltningsfastigheter	22 823 330	0	4 701 606
Finansiella anläggningstillgångar	3 050 207	628 342	0
		628 342	4 701 606

2022-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Förvaltningsfastigheter	9 074 631	0	1 869 374
Underskottsavdrag	2 040 932	420 432	0
		420 432	1 869 374

Not 13 Skulder till kreditinstitut

2023-12-31

2022-12-31

Amortering inom 1 år	2 960 000	0
Amortering inom 2 till 5 år	215 555 500	0
Amortering efter 5 år	0	0
	218 515 500	0

NOTER

Not 14 Skulder till koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Ingående lån	170 577 046	51 444 142
Nya lån	0	17 482 126
Amortering	-137 165 755	0
Omklassificering	0	101 650 778
	<u>33 411 291</u>	<u>170 577 046</u>

Not 15 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
------------------------------	-------------------	-------------------

Upptaget belopp avser ingånget räntederivat med negativt värde per balansdagen. Räntederivatet löper till och med 2028-09-29.

Räntederivat	<u>3 050 207</u>	<u>0</u>
	3 050 207	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--	-------------------	-------------------

Förutbetalda hyresintäkter	1 933 637	1 178 069
Upplupna räntekostnader	49 200	0
Upplupna driftskostnader	485 311	0
	<u>2 468 148</u>	<u>1 178 069</u>

Not 17 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
----------------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckningar	219 960 022	117 110 000
------------------------	-------------	-------------

Not 18 Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Borgensåtagande	0	0
<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	0	0

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 20 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stjernplan Förvaltning AB, org.nr 559247-0263 med säte i Malmö.

Övergripande koncernredovisning upprättas i största koncernen där moderbolaget är Stjernplan AB (publ), org.nr 559214-4751.

Stjernplan Östergård AB
559250-4848

NOTER

Not 21 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Malmö 2024- -

Stefan Rinse

Espen Alfheim

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Grant Thornton Sweden AB

Johan Kling
Auktoriserad revisor

2024072618509



Document history

COMPLETED BY ALL:
24.07.2024 14:45

SENT BY OWNER:
Alexandra Levin • 30.06.2024 21:03

DOCUMENT ID:
HyYe2QJD0

ENVELOPE ID:
BJ_L3myPC-HyYe2QJD0

DOCUMENT NAME:
ÅR 2023 Stjernplan Östergård AB.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Espen Alfheim espen.alfheim@stjernplan.se	Signed Authenticated	30.06.2024 21:12 30.06.2024 21:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/01/03) IP: 83.255.58.31
STEFAN RINSE stefan.rinse@stjernplan.se	Signed Authenticated	30.06.2024 22:38 30.06.2024 22:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/01/11) IP: 213.64.18.251
Johan Andreas Håkan Kling johan.kling@se.gt.com	Signed Authenticated	24.07.2024 14:45 24.07.2024 14:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/30) IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stjernplan Östergård AB

Org.nr. 559250 - 4848

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stjernplan Östergård AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stjernplan Östergård ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stjernplan Östergård AB enligt god revisions sed 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.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen och avsnittet Risker och osäkerhetsfaktorer, där styrelsen anger att bolaget är beroende av ytterligare finansiering från moderbolaget i koncernen, Stjernplan AB. I avsnittet anges vidare att moderbolaget Stjernplan AB är i behov av ytterligare kapitaltillskott för att tillgodose koncernens likviditetsbehov för år 2024. Det anges vidare att styrelsen i Stjernplan AB arbetar med frågan och att en nyemission som täcker kapitalbehovet för år 2024 planeras, men att inga utställda emissionsgarantier finns. Dessa förhållanden tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet. Vi har inte modifierat våra uttalanden på grund av detta.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 april 2023 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 revisions sed 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 Stjernplan Östergård AB för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stjernplan Östergård AB enligt god revisors sed 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.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.
Grant Thornton Sweden AB

Johan Kling
Auktoriserad revisor

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt aktiebolagslagen 7 kap 10 §, hålla bolagsstämman inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.



Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

2024072618513



Document history

COMPLETED BY ALL:
24.07.2024 14:39
SENT BY OWNER:
Johan Kling · 24.07.2024 14:27
DOCUMENT ID:
rJbaLmuCdC
ENVELOPE ID:
Sy4V7dAuR-rJbaLmuCdC

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Stjernplan Östergård AB.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Andreas Håkan Kling johan.kling@se.gt.com	Signed Authenticated	24.07.2024 14:39 24.07.2024 14:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/30) IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed