

**Årsredovisning**  
för  
**Apelsinen 4 Fastighets AB**  
556983-7502

Räkenskapsåret  
2021-01-01 – 2021-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Apelsinen 4 Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-15. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2022-06-15



Anneli Jansson

**Årsredovisning**  
för  
**Apelsinen 4 Fastighets AB**  
556983-7502

Räkenskapsåret  
2021-01-01 – 2021-12-31

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Apelsinen 4 Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, med säte i Stockholm. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Solna Apelsinen 4. Förvaltningstjänster köps in från Humlegården Fastigheter AB, org nr 556682-1202.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under året

Under räkenskapsåret har världen påverkats av Covid-19. Apelsinen 4 Fastighets AB har haft en begränsad påverkan av rådande situation. Bolaget har starka ägare och ingår i en koncern med stark balansräkning, tillgång till finansiering samt med en stabil kundbas. Bolaget har ett starkt utgångsläge för att kunna hantera denna kris och klara av även sämre tider.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	20 266	22 205	16 356	18 645
Resultat efter finansiella poster	4 483	8 897	4 709	4 737
Balansomslutning	231 382	233 461	243 734	217 929
Investeringar	2 219	216	22 741	3 837

### Förväntad framtida utveckling

Under år 2022 kommer fortsatt förvaltning och utveckling av bolagets fastighet att ske.

### Hållbar utveckling

Hållbarhetsarbetet består av att ha ett långsiktigt förhållningssätt vid ny- och ombyggnationer samt att nå en förbättrad resurseffektivitet i fastigheterna. Humlegården arbetar med att miljöcertifiera fastighetsbeståndet enligt BREEAM In-Use och enligt Miljöbyggnad.

### Möjligheter och risker

Den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag är utvecklingen av värdet på fastigheterna. Fastighetsvärdet påverkas av utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden, där priset bestäms av förväntat driftöverskott och direktavkastningskrav. Riskerna i den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, fastighetskostnader och uthyrningsgrad. Investeringar i fastigheter kräver god tillgång till kapital. Finansiering sker antingen via externa lån eller från koncernföretag inom Humlegården.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	22 485 638
årets vinst	3 607 010
	<b>26 092 648</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	26 092 648

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3	20 266	22 205
Övriga rörelseintäkter		56	4
		<b>20 322</b>	<b>22 209</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader		-3 286	-2 923
Reparation- och underhållskostnader		-220	-57
Fastighetsskatt		-1 150	-1 150
Fastighetsadministration	4	-2 319	-2 284
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-6 975</b>	<b>-6 414</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>13 347</b>	<b>15 795</b>
Avskrivningar		-5 870	-3 967
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 477</b>	<b>11 828</b>
Finansiella intäkter	5	8	4
Finansiella kostnader	5	-3 002	-2 935
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 483</b>	<b>8 897</b>
Bokslutsdispositioner	6	885	-6 339
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 368</b>	<b>2 558</b>
Aktuell skatt		0	-334
Uppskjuten skatt	7	-1 761	-553
<b>Årets resultat*</b>		<b>3 607</b>	<b>1 671</b>

\* Årets resultat överensstämmer med övrigt totalresultat

## Balansräkning

Tkr

Not                      2021-12-31                      2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter                      8                      226 948                      230 593

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyes- och kundfordringar                      9                      94                      259

Fordringar hos koncernföretag                      885                      0

Aktuella skattefordringar                      962                      628

Övriga fordringar                      2                      2

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      10                      818                      305

**2 760                      1 193**

*Kassa och bank*                      1 674                      1 675

**Summa omsättningstillgångar                      4 435                      2 868**

**SUMMA TILLGÅNGAR                      231 382                      233 461**

## Balansräkning

Tkr

Not                      2021-12-31                      2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

11

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

22 486

20 815

Årets resultat

3 607

1 671

**26 093**

**22 486**

#### **Summa eget kapital**

**26 143**

**22 536**

#### Obeskattade reserver

12

12 522

12 522

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

13

3 520

1 759

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

640

-13

Skulder till koncernföretag

186 096

193 101

Övriga skulder

133

513

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

2 328

3 042

#### **Summa kortfristiga skulder**

**189 197**

**196 644**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**231 382**

**233 461**

2022062340233

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>50</b>	<b>20 815</b>	<b>20 865</b>
Årets resultat		1 671	1 671
<b>Summa totalresultat</b>		<b>1 671</b>	<b>1 671</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>50</b>	<b>22 486</b>	<b>22 536</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>22 486</b>	<b>22 536</b>
Årets resultat		3 607	3 607
<b>Summa totalresultat</b>		<b>3 607</b>	<b>3 607</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>26 093</b>	<b>26 143</b>

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag uppdelat på 50 000 aktier (50 000). Aktiens kvotvärde uppgår till 1 krona per aktie.



## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		7 477	11 828
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	15	5 870	3 967
Erhållen ränta		8	4
Erlagd ränta		-3 002	-2 935
Betald skatt		0	-334
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>10 353</b>	<b>12 530</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		165	822
Förändring av kortfristiga fordringar		-848	1 228
Förändring av leverantörsskulder		653	-206
Förändring av kortfristiga skulder		-5 160	-18 631
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 163</b>	<b>-4 257</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i egna fastigheter		-2 224	-216
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		-2 939	4 473
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 674	1 675
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 674</b>	<b>1 675</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Apelsinen 4 Fastighets AB, org nr 556983-7502, med säte i Stockholm, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag. Huvudkontorets adress är Engelbrektsplan 1. Företaget är helägt dotterföretag till företaget Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, med säte i Stockholm som upprättar koncernredovisning.

### Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Detta är den första årsredovisningen för Apelsinen 4 Fastighets AB som upprättas enligt RFR 2. Övergången till redovisning enligt RFR 2 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets egna kapital.

### Värderingsgrunder

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

### Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta

Företagets funktionella valuta och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i tusental kronor om inget annat anges.

### Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

### Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

Inga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms påverka bolaget under 2022.

### Leasing - företaget som leasegivare

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresavtalens (leasingavtalens) avtalsperiod. Hysesrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger. Vid förtidslösen av hyreskontrakt redovisas ersättning från hyresgäst som intäkt i sin helhet omedelbart. I samband med hyresaviseringen ingår vissa tilläggsdebiteringar, dessa särredovisas i not.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt nedskrivningar av finansiella tillgångar.

Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

### Koncernbidrag

Koncernbidrag, såväl lämnade som erhållna, redovisas som bokslutsdispositioner.

### Skatt

Redovisad skatt utgörs av inkomstskatter och består av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kan förväntas medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Obeskattade reserver består av en skattedel och en egetkapitaldel. Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver särredovisas inte utan ingår i obeskattade reserver.

### Förvaltningsfastigheter

#### Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att kontrollen av fastigheten övergår till köparen eller säljaren.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

Kontors- och butiksbyggnader	100 år
Industribyggnader och övriga byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10-40 år
Hyresgästanpassningar	Kontraktperioden

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet då det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer företaget tillgodo samt att anskaffningskostnaden kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande

#### Upplysningar om förvaltningsfastigheternas verkliga värden

Upplysningar som lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Beskrivning av tillämpad värderingsmetod framgår av not 8.

### **Övriga materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Inga låneutgifter aktiveras. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

Inventarier

5-10 år

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet då det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer företaget tillgodo samt att anskaffningskostnaden kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

### **Leasing - företaget som leasetagare**

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR 2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. RFR 2 ger en valmöjlighet att tillämpa IFRS 16, bolaget har enligt valmöjligheten valt att inte tillämpa IFRS 16 i juridisk person. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilken de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av leasingkostnaden i resultatet.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna finansiella placeringar, lånefordringar, hyres- och kundfordringar och likvida medel. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella fordringar och skulder där den förväntade löptiden är kort, redovisas dessa till nominellt belopp, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

### **Nedskrivningar**

*Nedskrivning av förvaltningsfastigheter, materiella anläggningstillgångar och aktier/andelar.*

Bolagets redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

*Nedskrivning av finansiella tillgångar*

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

Vid nyuthyrning görs en individuell kreditprövning av varje hyresgäst. Kreditupplysning tas och vid behov ställs krav på kompletterande säkerhet i form av borgen från hyresgästens moderbolag. Försenade betalningar följs upp kontinuerligt.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

### **Avsättningar**

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det föreligger ovisshet om tidpunkt för betalning eller beloppets storlek. En avsättning redovisas när det finns 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.

### **Aktieägartillskott och lämnad utdelning**

Erhållet aktieägartillskott redovisas som en ökning av eget kapital. Lämnad utdelning respektive återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslut om utdelning respektive återbetalning fattats.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

## **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

### **Förvaltningsfastigheter - uppgifter om verkligt värde**

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande effekt på det bedömda värdet. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10%. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 8.

### **Not 3 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal**

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av industri- och kontorslokaler samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheter. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till det operationella leasingavtalet fördelas enligt följande:

Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal:

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
Inom ett år	16 623	15 104
Senare än ett år men inom fem år	36 822	31 721
Senare än fem år	523	1 241
	<b>53 968</b>	<b>48 066</b>

Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 1 193 tkr och motsvarar 5,87 procent av totala hyresintäkten.

#### Not 4 Ersättning till revisorerna

Arvode till bolagets revisorer faktureras moderbolaget Humlegården Fastigheter AB (publ).

#### Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Finansiella intäkter</b>		
Ränteintäkter, övriga	8	4
	<b>8</b>	<b>4</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader koncernföretag	-3 002	-2 935
	<b>-3 002</b>	<b>-2 935</b>

#### Not 6 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Periodiseringsfond	0	-400
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	0	-3 000
Lämnade koncernbidrag	0	-2 939
Erhållna koncernbidrag	885	0
	<b>885</b>	<b>-6 339</b>

#### Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	-334
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 761	-553
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 761</b>	<b>-887</b>

**Avstämning av skattekostnad**

		<b>2021-01-01</b>		<b>2020-01-01</b>
		<b>-2021-12-31</b>		<b>-2020-12-31</b>
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		5 368		2 558
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	20,6	-1 106	21,4	-547
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,0	0	0,0	0
Aktivering (direktavdrag) ej med i uppskjuten skatt			4,5	-115
Skatteeffekt av värdeminskning koncernövervärde	4,3	-232	9,4	-241
Skatteeffekt av skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar			-0,7	17
Övriga skattemässiga justeringar	7,9	-423	0,0	-1
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>32,8</b>	<b>-1 761</b>	<b>34,7</b>	<b>-887</b>

**Not 8 Förvaltningsfastigheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	246 960	246 744
Investeringar	2 219	216
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>249 179</b>	<b>246 960</b>
Ingående avskrivningar	-16 366	-12 399
Årets avskrivningar	-5 865	-3 967
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 231</b>	<b>-16 366</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>226 948</b>	<b>230 593</b>
Varav pågående arbete	2 965	20 007
Taxeringsvärde	115 000	115 000
Verkligt värde förvaltningsfastighet	445 000	406 000

### Värderingsmetod

Ovan lämnas information om verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Verkligt värde baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Värderingen sker enligt Humlegårdens värderingspolicy och genomförs av den oberoende fastighetsfirman Cushman & Wakefield. Fastigheterna värderas enligt RICS Red Book Principles. Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden under 10 år samt nuvärdet av ett restvärde år 11. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav.

Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Indata: Direktavkastningskravet fastställs enligt ortsprismetoden. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Perioden därefter beräknas hyresintäkterna till aktuell marknadshyra. Kassaflödet för drift-, underhålls-, och administrationskostnader baseras på historiska kostnader och på erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Byggrätter värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av verkligt värde för byggrätten och verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

### Not 9 Hyres- och kundfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Förfallna upp till 30 dagar		230
Förfallna 31-360 dagar	94	146
Reserverade osäkra hyres- och kundfordringar	0	-117
	<b>94</b>	<b>259</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61	59
Övriga poster	757	246
	<b>818</b>	<b>305</b>

### Not 11 Förslag till vinstdisposition

2021-12-31

#### Förslag till vinstdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	22 485 638
årets vinst	3 607 010
	<b>26 092 648</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	26 092 648
---	------------

### Not 12 Obeskattade reserver

2021-12-31

2020-12-31

Ackumulerade överavskrivningar	11 200	11 200
Periodiseringsfond 2019	922	922
Periodiseringsfond 2020	400	400
	<b>12 522</b>	<b>12 522</b>

### Not 13 Uppskjuten skatteskuld

2021-12-31

2020-12-31

Fövaltningsfastighet	3 520	1 759
	<b>3 520</b>	<b>1 759</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2021-12-31

2020-12-31

Förutbetalda hyresintäkter	2 158	2 910
Övriga upplupna kostnader	170	132
	<b>2 328</b>	<b>3 042</b>

### Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2021-12-31

2020-12-31

Avskrivningar	5 870	3 967
	<b>5 870</b>	<b>3 967</b>

### Not 16 Transaktioner med närstående

Närstående till bolaget är andra bolag inom Humlegården-koncernen vars moderbolag är Humlegården

Fastigheter AB (publ), 556682-1202. Ersättningar till dessa bolag framgår nedan. Vidare är styrelsen närstående och till denna utgår inga ersättningar.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Transaktioner mellan koncernföretag, tkr</b>		
Inköp från andra koncernföretag	2 910	2 686
Räntekostnader till andra koncernföretag	3 002	2 935
Fordringar på andra koncernföretag	885	0
Skulder till andra koncernföretag	-186 096	-3 680

#### Not 17 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm

Anneli Jansson  
Ordförande

Mikael Andersson

Monica Bodell

Peter Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår underskrift

KPMG AB

Anders Jerkeryd  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Apelsinen 4 Fastighets AB, org. nr 556983-7502

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Apelsinen 4 Fastighets AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Apelsinen 4 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Apelsinen 4 Fastighets AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Apelsinen 4 Fastighets AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Apelsinen 4 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Anders Jerkeryd  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557469266607

## Dokument

684 Apelsinen 4 Fastighets AB 210101-211231  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2022-05-15 20:41:28 CEST (+0200) av Jonas  
Alm (JA)  
Färdigställt 2022-05-23 14:23:09 CEST (+0200)

## Initierare

Jonas Alm (JA)  
Humlegården Fastigheter AB  
jonas.alm@humlegarden.se  
+46725197013

## Signerande parter

Mikael Andersson (MA)  
mikael.andersson@humlegarden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL ANDERSSON"  
Signerade 2022-05-16 18:33:59 CEST (+0200)

Monica Bodell (MB)  
monica.bodell@humlegarden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Monica Sofia Bodell"  
Signerade 2022-05-17 11:12:04 CEST (+0200)

Peter Lind (PL)  
peter.lind@humlegarden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Peter Nilsson Lind"  
Signerade 2022-05-18 13:07:31 CEST (+0200)

Anneli Jansson (AJ1)  
anneli.jansson@humlegarden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNELI JANSSON"  
Signerade 2022-05-20 15:04:17 CEST (+0200)

Anders Jerkeryd (AJ2)  
anders.jerkeryd@kpmg.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557469266607



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Jerkeryd"  
Signerade 2022-05-23 14:23:09 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

