

Årsredovisning
för
Fastighets AB Allum
556646-4201

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Allum intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-06-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-06-30



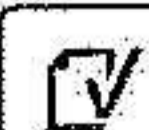
Marie Caniac

Årsredovisning
för
Fastighets AB Allum

556646-4201

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Allum avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Partille 1:62.

Ägarförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till Fastighets AB Centruminvest, org.nr. 556051-2922, med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är utsatt för risker knutna till de makroekonomiska förhållandena, där utvecklingen på hyresmarknaden är den viktigaste faktorn. För övrigt är bolagets resultat beroende av räntemarknaden för lån i fast egendom. Ränterisken är reducerad genom att bolaget har ränteswappar på sina lån.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget räknar med en stabil tillväxt de närmsta åren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	128 767	120 130	121 633	126 720	128 632
Resultat efter finansiella poster	49 658	34 322	31 894	35 940	32 073
Balansomslutning	1 089 708	1 010 490	1 057 839	1 040 446	1 033 612
Soliditet (%)	7,3	4,4	0,9	5,4	4,2

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fond för verkligt värde	17 520 770
balanserad vinst	41 872 302
årets vinst	19 876 157
	79 269 229

disponeras så att	
i ny räkning överföres	79 269 229
	79 269 229

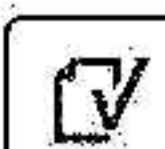
Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	128 767	120 130
Övriga rörelseintäkter		4 956	7 648
		133 723	127 778
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-51 219	-43 015
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 359	-21 084
Övriga rörelsekostnader		-4 942	-7 650
		-76 520	-71 749
Rörelseresultat		57 203	56 029
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	12 931	4 884
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-20 476	-26 591
		-7 545	-21 707
Resultat efter finansiella poster		49 658	34 322
Bokslutsdispositioner		-24 586	-3 596
Resultat före skatt		25 072	30 726
Skatt på årets resultat	7	-5 196	-8 252
Årets resultat		19 876	22 474

2023072018775



Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	512 192	526 590
Fasad	9	12 294	13 778
Markanläggning	10	1 679	2 161
Byggnadsinventarier	11	14 609	16 868
Inventarier, verktyg och installationer	12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	16 798	16 352
		557 572	575 749

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	14	20 754	1 482
		20 754	1 482
Summa anläggningstillgångar		578 326	577 231

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Förskott till leverantörer		81	0
		81	0

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 049	1 398
Fordringar hos koncernföretag	15	474 642	386 659
Övriga fordringar		6 353	3 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 830	6 672
		488 874	398 459

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		511 382	433 259
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

1 089 708 1 010 490

2023072018776

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17, 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för verkligt värde	19	17 521	2 973
Balanserad vinst eller förlust		41 872	19 399
Årets resultat		19 876	22 474
		79 269	44 846
Summa eget kapital		79 369	44 946
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	25 457	16 486
Summa avsättningar		25 457	16 486
Långfristiga skulder	21		
Skulder till kreditinstitut		871 135	883 342
Övriga skulder		10 935	0
Summa långfristiga skulder		882 070	883 342
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		12 717	10 050
Leverantörsskulder		0	2
Skulder till koncernföretag		68 178	36 595
Aktuella skatteskulder		2 178	979
Övriga skulder		12 909	9 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	6 830	8 723
Summa kortfristiga skulder		102 812	65 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 089 708	1 010 490

2023072018777

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

2025072018778

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	-9 793	77 040	-57 641	9 706
Disposition av föregående års resultat			-57 641	57 641	0
Årets resultat				22 474	22 474
Förändring fond för verkligt värde (swap)		12 766			12 766
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	2 973	19 399	22 474	44 946
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	2 973	19 399	22 474	44 946
Disposition av föregående års resultat			22 474	-22 474	0
Årets resultat				19 876	19 876
Förändring fond för verkligt värde (swap)		14 548			14 548
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	17 521	41 873	19 876	79 370

Aktiekapital 1 000 aktier á kvotvärde 100 kronor

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	57 203	56 029
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20 358	21 084
Erhållen ränta	6 313	744
Erlagd ränta	-20 476	-26 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	63 398	51 266

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	349	7 026
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 862	2 812
Förändring av kortfristiga skulder	36 146	-11 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten	93 031	49 960

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 181	-3 660
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 181	-3 660

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	10 935	0
Amortering av lån	-12 207	-59 547
Förändring långfristig fordran koncern	-77 365	37 453
Lämnade koncernbidrag	-24 586	-3 596
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-103 223	-25 690

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	34 800	14 190
--------------------------------	--------	--------

Likvida medel vid årets slut

22 427	34 800
--------	--------

2023072018779

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Fastighets AB Allum med org.nr. 556646-4201 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är c/o Steen & Ström Sverige AB, Box 16335, 103 26 Stockholm. Företagets verksamhet är att äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet.

Moderföretag i den största koncernen som Fastighets AB Allum är dotterföretag till är Klepierre, reg.nr. 780 152 914, med säte i Paris. Moderföretag i den minsta koncernen som Fastighets AB Allum AB är dotterföretag till är Steen & Ström Holding AB, org.nr. 556290-7211, med säte i Stockholm. Det utländska moderföretagets koncernredovisning kan erhållas från Steen & Ström AS, Støperigatan 1, 0118 Oslo, Norge.

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

Fastighets AB Allums intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från uthyrning av kommersiella lokaler.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

Leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Omräkning av poster i utländsk valuta

Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om.

Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen, i den period de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet på motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgången anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess

bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader	50 år
Fasad	25 år
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	3-20 år
Inventarier	3-10 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning har omedelbart kostnadsförts i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värden. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning

redovisas direkt i resultaträkningen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när företaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde.

Vid den initiala redovisningen klassificeras ett finansiellt instrument i en av följande kategorier:

- a) Finansiella tillgångar och finansiella skulder som innehas för handel
- b) Lånefordringar och kundfordringar
- c) Investeringar som hålls till förfall
- d) Finansiella tillgångar som kan säljas
- e) Övriga finansiella skulder

Finansiella instrumentens verkliga värde

De finansiella tillgångarnas och finansiella skuldernas verkliga värden bestäms enligt följande:
Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder som handlas på en aktiv marknad bestäms med hänvisning till noterat marknadspris.

Det verkliga värdet på andra finansiella tillgångar och skulder bestäms enligt allmänt accepterade värderingsmodeller såsom diskontering av framtida kassaflöden och användning av information hämtad från aktuella marknadstransaktioner.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges i efterföljande noter.

Upplupet anskaffningsvärde

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfalldagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är

föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Bolaget ingår i Steen & Ström Holding ABs cashpool, vilket innebär att de banktillgodohavanden som ingår i cashpoolen redovisas som ett koncerninternt mellanhavande med Steen & Ström Holding AB. Mellanhavandet regleras inte och redovisas därför som en långfristig fordran/skuld i balansräkningen.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade värdet nuvärdet av dessa utbetalningar.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare redovisas direkt i eget kapital.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder", vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Skulder till kreditinstitut och andra låneskulder

Räntebärande banklån och andra lån kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid.

Derivatinstrument

Företaget ingår derivattransaktioner med syfte att hantera och ränterisken. Företaget tillämpar säkringsredovisning i syfte att minska fluktuationer i resultatet som en följd av säkring av ränterisken. Säkringsredovisning innebär att värdeförändringar i säkringsinstrumentet redovisas i resultaträkningen samtidigt som resultatet från den säkrade posten.

Kassaflödessäkring

Derivatet redovisas till verkligt värde i balansräkningen. Orealiserade värdeförändringar redovisas till den del de är mycket effektiva i fond för verkligt värde. När den prognostiserade transaktionen inträffar, överförs de ackumulerade vinster eller förluster som redovisas i fond för verkligt värde från eget kapital till resultaträkningen.

Säkringsredovisning upphör när säkringen inte längre uppfyller kriterierna för säkringsredovisning,

företaget häver identifieringen, den prognostiserade transaktionen förväntas inte längre inträffa, eller säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller lösas in. Resultateffekter som uppkommer när säkringen upphör redovisas i resultaträkningen.

De värdeförändringar som redovisats i fond för verkligt värde kvarstår kvar till dess att den prognostiserade transaktionen påverkar resultaträkningen eller inte längre förväntas inträffa. Därefter överförs värdeförändringarna till resultaträkningen.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Vid varje balansdag utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer som tyder på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, förutom de tillgångar som värderas till verkligt värde via resultatet, behöver skrivas ned. Exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs. En nedskrivning av en finansiell tillgång som värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Derivat och finansiella instrument

Företaget innehar derivatkontrakt i form av ränteswappar.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Företaget är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta, vilket innebär att företagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor. Företaget påverkas också av ändrade marknadsräntor som en följd av de derivatinstrument som innehas för att säkra transaktionsexponeringen (se ovan).

Företaget samtliga ränteswappar som innebär att rörlig ränta swappas till fast ränta är identifierade som kassaflödessäkringar, innebärande säkring av företagets kassaflöde hänförligt till lån som löper med rörlig ränta. Ränteswappar innebärande av fast ränta swappas till rörlig ränta är identifierade som verkligt värdesäkringar, innebärande säkring av ränterisken i lån som löper med fast ränta.

Säkringsredovisning

Det verkliga värdet för dessa derivat uppgår till ett totalt belopp om 22 068 (2 973) Tkr. Hela värdeförändringen på derivaten under perioden har redovisats i fond för verkligt värde. Det verkliga värdet på ränteswapparna beräknas genom diskontering av framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

Not 3 Leasingavtal

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler som hyrs ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 72 682 (31 509) Tkr.

Framtida minileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	83 019	74 505
Senare än ett år men inom fem år	150 805	107 664
Senare än fem år	1 124 362	6 413
	1 358 186	188 582

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	27	25
	27	25

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	6 618	4 138
Övriga ränteintäkter	5 039	744
Kursdifferenser	1 274	2
	12 931	4 884

Ränteintäkterna är hänförliga till tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader	-20 458	-26 581
Kursdifferenser	-18	-10
	-20 476	-26 591

Räntekostnaderna är hänförliga till skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde, liksom räntebenet på räntederivat som utgör säkringsinstrument och vars värdet förändringar redovisas i fond för verkligt värde.

Not 7 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt		0
Uppskjuten skatt	-5 196	-8 252
Skatt på årets resultat	-5 196	-8 252
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	25 072	30 726
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-5 165	-6 330
Ej avdragsgilla kostnader	-432	0
Ej skattepliktiga intäkter	400	0
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	-1 922
Redovisad skattekostnad	-5 196	-8 252

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	749 092	749 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	749 092	749 092
Ingående avskrivningar	-222 502	-208 104
Årets avskrivningar	-14 398	-14 398
Utgående ackumulerade avskrivningar	-236 900	-222 502
Utgående redovisat värde	512 192	526 590
Bokfört värde mark	29 176	29 176
	29 176	29 176

Verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter uppgår till 1 762 (1 856) Mkr. Värderingen har genomförts av Cushman Wakefield Sweden AB, en oberoende värderingsman.

Fastighets AB Allum har pantsatt fastigheter, se även not 23 Ställda säkerheter för mer information.

Not 9 Fasad

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 324	30 324
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 324	30 324
Ingående avskrivningar	-16 546	-15 062
Årets avskrivningar	-1 484	-1 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 030	-16 546
Utgående redovisat värde	12 294	13 778

Not 10 Markanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 647	9 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 647	9 647
Ingående avskrivningar	-7 486	-7 004
Årets avskrivningar	-482	-482
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 968	-7 486
Utgående redovisat värde	1 679	2 161

Not 11 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	178 082	178 082
Inköp	1 735	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 817	178 082
Ingående avskrivningar	-161 214	-148 793
Årets avskrivningar	-3 994	-12 421
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 208	-161 214
Utgående redovisat värde	14 609	16 868

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 705	7 705
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 705	7 705
Ingående avskrivningar	-7 705	-7 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 705	-7 705
Utgående redovisat värde	0	0

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 352	12 692
Inköp	446	3 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 798	16 352
Utgående redovisat värde	16 798	16 352

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 482	0
Tillkommande fordringar	19 272	1 482
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 754	1 482
Utgående redovisat värde	20 754	1 482

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	386 659	419 974
Tillkommande fordringar	87 983	0
Avgående fordringar	0	-33 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	474 642	386 659
Utgående redovisat värde	474 642	386 659

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	3 492	3 730
Periodiserade hyresrabatter	2 739	2 915
Övriga poster	599	27
	6 830	6 672

Not 17 Antal aktier

Aktiekapital 1 000 st aktier á 100 kronor

Not 18 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

fond för verkligt värde	17 521
balanserad vinst	41 872
årets vinst	19 876
	79 269
disponeras så att	
i ny räkning överföres	79 269
	79 269

Not 19 Fond för verkligt värde

2022-12-31 2021-12-31

Verkligt värde ränteswap DNB Bank	17 521	2 973
	17 521	2 973

Årets värdeförändring har redovisats i fond för verkligt värde (22 068 tkr) samt uppskjuten skatt (-4 547 tkr).

Not 20 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatteskuld i temporära skillnader, byggnader och mark	19 981	15 614
Ränteswap	5 476	871
	25 457	16 485

Not 21 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	871 135	883 342
Övriga skulder	10 935	0
	882 070	883 342

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiserade hyresintäkter	227	257
Övriga poster	6 603	8 466
	6 830	8 723

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	871 135	871 135
	871 135	871 135

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2023-06-30

Marie Jacqueline Ginette Caniac
Verkställande direktör

Brian Jensen
Styrelseledamot / Ordförande

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

Deloitte AB

Mats Persson
Auktoriserad revisor

2023072018793



Document history

COMPLETED BY ALL
30.06.2023 12:55

SENT BY OWNER
Annie Åkesson • 30.06.2023 09:38

DOCUMENT ID
SJekuL-3d2

ENVELOPE ID
Bky_Lb2_3-SJekuL-3d2

DOCUMENT NAME:

Fastighets AB Allum - Årsredovisning 221231.pdf
20 pages

Activity log

Step	Time	Method	Authenticator	Level	IP
1. Marie Jacqueline Ginette Caniac Marie.CANIAC@steenstrom.com	Signed	30.06.2023 09:49	eID		MitID DK E-Ident (DOB: 06/12/83)
	Authenticated	30.06.2023 09:39	Low		IP: 188.183.132.121
2. Brian Jensen Brian.Jensen@steenstrom.com	Signed	30.06.2023 09:52	eID		MitID DK E-Ident (DOB: 04/08/78)
	Authenticated	30.06.2023 09:51	Low		IP: 147.161.184.83
3. MATS PERSSON matpersson@deloitte.se	Signed	30.06.2023 12:55	eID		Swedish BankID (DOB: 1965/03/30)
	Authenticated	30.06.2023 10:30	Low		IP: 81.216.66.68

* All table descriptions both in Signing and authentication performed by pdfi-reader. 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.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Allum
organisationsnummer 556646-4201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Allum för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Allums finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Fastighets AB Allum 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Allum för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Allum 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

Malmö / 2023

Deloitte AB

Mats Persson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MATS PERSSON

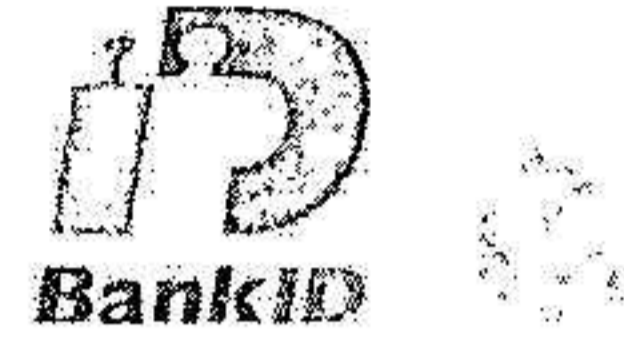
Undertecknare

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 19650330xxxx

IP: 94.245.xxx.xxx

2023-06-30 10:56:51 UTC



2023072018796

Penneo dokumentnyckel: X2FGV-F31IM-ATYNG-VSKÉB-0BGG0Z-HW0ST

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är sakrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>