

Styrelsen för

## HIAG Fastigheter i Stockholm AB

Org nr 556649-6518

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 mars 2021 - 28 februari 2022

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>3</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>4-5</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>6-8</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>8</b>

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i HIAG Fastigheter i Stockholm AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2022-08-31. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2022-08-31

Namnförtydligande:

HIAG Fastigheter i Stockholm AB

Styrelsen för

## HIAG Fastigheter i Stockholm AB

Org nr 556649-6518

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 mars 2021 - 28 februari 2022

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6-8
Underskrifter	8

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att förvalta och hyra ut ett bygg- och trädgårdsvaruhus i Stockholm. Hyresgäst är systerbolaget HORNBAACH Byggmarknad AB. HIAG Fastigheter i Stockholm AB har sitt säte i Göteborg.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

#### Flerårsöversikt (Tkr)

	2021-03-01 - 2022-02-28	2020-03-01 - 2021-02-28	2019-03-01 - 2020-02-29	2018-03-01 - 2019-02-28
Nettoomsättning	33 488	33 357	33 106	32 486
Resultat efter finansiella poster	19 509	23 271	20 436	19 152
Soliditet	65,5%	59,8%	53,6%	48,4%

Soliditet beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till HORNBAACH Immobilien AG. HORNBAACH Immobilien AG ingår i en koncern där HORNBAACH Holding AG, Hornbachstrasse, D-768 78 Bornheim/Pfalz, Tyskland, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

#### Eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserad vinst	Årets vinst	Totalt eget kapital
Vid årets början	500 000	171 174 536	18 278 149	189 952 685
Omföring av fg års resultat		18 278 149	-18 278 149	
Årets resultat			18 168 509	18 168 509
Vid årets slut	500 000	189 452 685	18 168 509	208 121 194

Erhållna ackumulerade villkorade aktieägartillskott uppgår till 75 609 170 kr (75 609 170).

#### Resultatdisposition

Förslag till disposition beträffande vinst (kronor).

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	189 452 685
Årets resultat	18 168 509
Summa	207 621 194

Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 207 621 194

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

2022092306040

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-03-01 -2022-02-28</i>	<i>2020-03-01 -2021-02-28</i>
Nettoomsättning		33 487 885	33 356 544
Övriga rörelseintäkter		16 682	—
		<u>33 504 567</u>	<u>33 356 544</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-5 103 335	-1 474 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 224 903	-3 235 413
		<u>-8 328 238</u>	<u>-4 710 106</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>25 176 329</u>	<u>28 646 438</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	773 497	869 655
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-6 441 317	-6 245 494
		<u>-5 667 820</u>	<u>-5 375 840</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>19 508 509</u>	<u>23 270 599</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfond		—	—
		<u>—</u>	<u>—</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>19 508 509</u>	<u>23 270 599</u>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	5	-1 340 000	-4 992 450
<b>Årets resultat</b>		<u>18 168 509</u>	<u>18 278 149</u>

2022092306041

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-02-28</i>	<i>2021-02-28</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	310 983 826	314 160 776
Inventarier, verktyg och installationer	7	217 152	265 105
		<u>311 200 978</u>	<u>314 425 881</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>311 200 978</b>	<b>314 425 881</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		13 111 819	13 111 820
Övriga fordringar		19 999	20 000
		<u>13 131 818</u>	<u>13 131 820</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>7 560 407</b>	<b>5 793 069</b>
Kassa och bank		<u>7 560 407</u>	<u>5 793 069</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 692 226</b>	<b>18 924 889</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>331 893 203</b>	<b>333 350 770</b>

2022092306042

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-02-28	2021-02-28
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		189 452 685	171 174 536
Årets resultat		18 168 509	18 278 149
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>207 621 194</u>	<u>189 452 685</u>
<b>Summa eget kapital</b>		208 121 194	189 952 685
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	8	11 721 524	11 721 524
		<u>11 721 524</u>	<u>11 721 524</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	—	94 252 400
		—	<u>94 252 400</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		264 250	280 735
Skulder till kreditinstitut	11	96 910 000	20 277 600
Skulder till koncernföretag	12	9 733 186	12 443 955
Skatteskulder		3 109 572	2 289 919
Övriga skulder		1 322 036	1 297 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		711 442	834 809
		<u>112 050 485</u>	<u>37 424 161</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		331 893 203	333 350 770

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och de redovisningsprinciper som följer av Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10.

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-15 år

#### Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har under räkenskapsåret inte haft någon anställd personal.

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-03-01 -2022-02-28	2020-03-01 -2021-02-28
Valutakursdifferens	773 497	869 655
	<u>773 497</u>	<u>869 655</u>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-03-01 -2022-02-28	2020-03-01 -2021-02-28
Valutakursdifferens	-1 116 447	-
Räntekostnader, koncernföretag	-680 169	-838 215
Räntekostnader, övriga	-4 644 701	-5 407 279
	<u>-6 441 317</u>	<u>-6 245 494</u>

<b>Not 5</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>	2021-03-01 -2022-02-28	2020-03-01 -2021-02-28
	Aktuell skatt	-1 340 000 -1 340 000	-4 992 450 -4 992 450
<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	2022-02-28	2021-02-28
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	342 223 843	342 748 668
	Avyttringar och utrangeringar	—	-524 825
	Vid årets slut	342 223 843	342 223 843
	<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
	Vid årets början	-28 063 068	-25 400 433
	Årets avskrivning enligt plan	-3 176 950	-3 187 460
	Nedskrivning	—	—
	Återförd avskrivning på avyttrad tillgång	—	524 825
		-31 240 018	-28 063 068
	<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	310 983 825	314 160 775
	I redovisat värde vid årets början och slut ingår mark med	194 463 374	194 463 374
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	2022-02-28	2021-02-28
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början och slut	688 690 688 690	688 690 688 690
	<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
	Vid årets början	-423 586	-375 632
	Årets avskrivning enligt plan	-47 953	-47 953
		-471 539	-423 586
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	217 151	265 104
<b>Not 8</b>	<b>Obeskattade reserver</b>	2022-02-28	2021-02-28
	Periodiseringsfond		
	Avsatt vid beskattningsår 18/19	5 669 863	5 669 863
	Avsatt vid beskattningsår 19/20	6 051 661	6 051 661
		11 721 524	11 721 524
<b>Not 9</b>	<b>Skulder till kreditinstitut, långfristiga</b>	2022-02-28	2021-02-28
	Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	—	94 252 400
		—	94 252 400

Bolaget ingick 2012 ett avtal avseende byte av rörlig ränta till fast ränta (ränteswap).  
Löptiden för ränteswappen motsvarar det underliggande lånets löptid, d v s t o m 2022-06-30.  
Ränteswappens verkliga värde har beräknats till 18 973 tkr (13 738 tkr).

<b>Not 10</b>	<b>Skulder till kreditinstitut, kortfristiga</b>	<u>2022-02-28</u>	<u>2021-02-28</u>
	Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	<u>96 910 000</u>	<u>20 277 600</u>
		96 910 000	20 277 600
<b>Not 11</b>	<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>	<u>2022-02-28</u>	<u>2021-02-28</u>
	Fastighetsinteckningar	<u>314 532 000</u>	<u>314 532 000</u>
		314 532 000	314 532 000

**Not 12 Koncernuppgifter**

Företaget är ett helägt dotterföretag till HORNBAACH Immobilien AG med säte i Bornheim, Tyskland. Företaget har bland annat mellanhavanden med Hornbach Byggmarknad AB.

**Not 13 Väsentliga händelser efter balansdagen**

Mot bakgrund av coronaviruset och Covid-19 följer HIAG Fastigheter i Stockholm AB händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet.

HIAG Fastigheter i Stockholm AB följer riktlinjer från Folkhälsomyndigheten, WHO och ECDC (Europeiskt centrum för förebyggande och kontroll av sjukdomar). HIAG Fastigheter i Stockholm AB har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.


På grund av kriget i Ukraina och de ekonomiska sanktioner som det utlöst övervakar bolaget potentiella risker samt eventuella riskreducerande åtgärder som ska vidtas.

Göteborg den 2022-06-13

  
Manfred Kummer  
Ordförande

  
Eva Bokemark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-06-29  
Deloitte AB

  
Carl Anders Nordell  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i HIAG Fastigheter i Stockholm AB  
organisationsnummer 556649-6518

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HIAG Fastigheter i Stockholm AB för räkenskapsåret 2021-03-01 - 2022-02-28.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HIAG Fastigheter i Stockholm ABs finansiella ställning per den 28 februari 2022 och av dess finansiella resultat 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 HIAG Fastigheter i Stockholm AB enligt god revisorsred 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att

upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HIAG Fastigheter i Stockholm AB för räkenskapsåret 2021-03-01 - 2022-02-28 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 HIAG Fastigheter i Stockholm 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.

Göteborg 28/6-2022

Deloitte AB



Carl Anders Nordell  
Auktoriserad revisor