

Årsredovisning för  
**Fastighetsbolaget Anlos 2 AB**  
559100-7819

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-15
Underskrifter	16

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Anlos 2 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-~~05-31~~ Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-~~05-31~~ 06-01

Anders Palmgren  
Styrelseordförande

Årsredovisning för  
**Fastighetsbolaget Anlos 2 AB**  
559100-7819

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsbolaget Anlos 2 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

### Verksamhetens art och inriktning

Fastighetsbolaget Anlos 2 AB (org. nr 559100-7819) är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fast och lös egendom samt idka därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheterna Besmanet 7 och Besmanet 8. Fastigheterna består av hyreslokaler.

### Ägarförhållanden

Fastighetsbolaget Anlos 2 AB är ett helägt dotterbolag till GNSWE Arninge Holding AB (559113-9695) med säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2022 har varit ett omvälvande år. Efter en flerårig Covid-19 pandemi har 2022 präglats av krig i Ukraina, hög inflation och stigande räntor. Bolaget har påverkats, framför allt av högre energi- och räntekostnader och stigande inflation. Bolagets projekt har också påverkats, detta då omvärldssituationen lett till högre råvarupriser på stål, men också generellt högre priser till följd av den höga inflationen på det material som används i projekten.

### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kkr 2019-12-31
Nettoomsättning	40 050	40 030	34 195	32 137
Resultat efter finansiella poster	-11 518	-4 359	-526	-6 357
Balansomslutning	568 135	479 048	428 069	340 141
Soliditet % (1)	11,38	15,96	19,88	14,66

1. Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	76 408 874
årets resultat	-11 808 151
	<hr/>
	64 600 723
i ny räkning överförs	64 600 723
	<hr/>
	64 600 723

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

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

2023061219609

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Hysesintäkter	3	40 050 002	40 029 801
<b>Summa intäkter</b>		<b>40 050 002</b>	<b>40 029 801</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-14 421 178	-11 412 115
Övriga externa kostnader	5	-8 669 869	-7 204 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-17 087 691	-18 905 128
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-128 736</b>	<b>2 507 970</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 541	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-11 391 553	-6 867 191
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 517 748</b>	<b>-4 359 221</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-11 517 748</b>	<b>-4 359 221</b>
Skatt på årets resultat	7	-290 403	-4 286 604
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 808 151</b>	<b>-8 645 825</b>

2023061219610

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	373 831 505	383 217 984
Pågående ny-, till- eller ombyggnader	8,9	161 919 176	63 165 136
		<u>535 750 681</u>	<u>446 383 120</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skatt	10	2 207 643	2 188 735
		<u>2 207 643</u>	<u>2 188 735</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>537 958 324</u>	<u>448 571 855</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		-	285 790
Aktuell skattefordran		511 764	1 030 764
Övriga fordringar		5 711 433	4 209 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 064 428	4 160 934
		<u>14 287 625</u>	<u>9 687 379</u>
<b>Kassa och bank</b>		15 889 116	20 788 391
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>30 176 741</u>	<u>30 475 770</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>568 135 065</u>	<u>479 047 625</u>

2023061219611

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		76 408 874	85 054 699
Årets resultat		-11 808 151	-8 645 825
		<u>64 600 723</u>	<u>76 408 874</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>64 650 723</u>	<u>76 458 874</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för övriga skatter		4 118 835	3 809 524
		<u>4 118 835</u>	<u>3 809 524</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	227 415 819	228 006 735
Skulder till koncernföretag	11	237 807 960	150 557 960
		<u>465 223 779</u>	<u>378 564 695</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		816 717	26 030
Leverantörsskulder		12 595 234	6 904 585
Skulder till koncernföretag		11 593 874	5 259 520
Övriga skulder		-	17 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 135 903	8 007 137
		<u>34 141 728</u>	<u>20 214 532</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>568 135 065</u>	<u>479 047 625</u>

2023061219612

## Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
<b>Ingående eget kapital</b>				
<b>2021-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>84 828 039</b>	<b>226 660</b>	<b>85 104 699</b>
Balanserat resultat		226 660	-226 660	
Årets resultat			-8 645 825	-8 645 825
<b>Utgående eget kapital</b>				
<b>2021-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>85 054 699</b>	<b>-8 645 825</b>	<b>76 458 874</b>
<b>Ingående eget kapital</b>				
<b>2022-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>85 054 699</b>	<b>-8 645 825</b>	<b>76 458 874</b>
Balanserat resultat		-8 645 825	8 645 825	
Årets resultat			-11 808 151	-11 808 151
<b>Utgående eget kapital</b>				
<b>2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>76 408 874</b>	<b>-11 808 151</b>	<b>64 650 723</b>

2023061219613

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-128 736	2 507 970
Avskrivningar		17 087 691	18 905 128
Erhållen ränta		2 541	-
Betald ränta		-5 598 115	-2 920 431
Betald inkomstskatt		519 000	127 500
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>11 882 381</b>	<b>18 620 167</b>
<b>Justeringar av rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning (+) av hyresfordringar		285 790	-100 910
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		2 659 392	-158 562
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		5 690 649	2 086 942
Ökning(+)/Minskning (-) av övriga korta skulder		-6 212 235	781 456
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>14 305 977</b>	<b>21 229 093</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-106 455 252	-61 358 399
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-106 455 252</b>	<b>-61 358 399</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		87 250 000	51 378 542
Uppläggningsavgift			-2 378 542
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>87 250 000</b>	<b>49 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 899 275</b>	<b>8 870 694</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>20 788 391</b>	<b>11 917 697</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>15 889 116</b>	<b>20 788 391</b>

2023061219614

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Fastighetsbolaget Anlos 2 AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och bolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman.

#### Överensstämmelse med normgivning och lag

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation *RFR 2. Redovisning för juridiska personer*.

Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. De nedan angivna redovisningsprinciperna för bolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i bolagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för Resultat- och Balansräkning följer årsredovisningslagen (1995:1554).

#### Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2022

Inga ändringar av standarder och tolkningar har haft någon väsentlig effekt på bolagets redovisning.

#### Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av bolaget

Inga kommande ändringar av standarder och tolkningar bedöms få någon väsentlig effekt på bolagets redovisning.

#### Förutsättningar vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Den funktionella valutan är svenska kronor och utgör presentationsvaluta i bolaget. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste krona. Bolagets redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättande av bolagets finansiella rapporter sammanfattas nedan.

#### Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i bolaget består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i bolaget består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i bolagets ägo även om avtalet kan löpa på ett flertal år. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt.

Bolaget har valt att tillämpa undantaget i RFR 2 och redovisar samtliga leasingavtal som operationella.

#### Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs bland annat av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

#### Övriga kostnader

Övriga kostnader utgörs av bolagsspecifika kostnader för bland annat bolagsadministration. Därutöver ingår kostnader för administration av gemensam art såsom revision, upprättande av årsredovisning, IT med mera.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. För ytterligare information se redovisningsprinciper för förvaltningsfastigheter.

**Fastighetsbolaget Anlos 2 AB**

559100-7819

9(16)

2023061219616

**Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader på fordringar respektive skulder beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Utdelningsintäkter redovisas när utdelningen blivit fastställd och när rätten att erhålla betalning bedömts som säker. Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader för att upptagna lån.

**Redovisning av lånekostnader**

Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden.

**Ersättning till anställda**

Bolaget har inte haft någon anställd personal under året.

**Skatter**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit förs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. [Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte.] Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade på balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

**Transaktioner med närstående**

Alla transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga priser.

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma bolaget till del. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är huruvida åtgärden innebär en förbättring jämfört med standarden före åtgärdens genomförande. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Vid den efterföljande värderingen redovisas förvaltningsfastigheter till upplupet anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

**Avskrivning**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen. Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

	<b>Nyttjandeperiod</b>
Mark	-
Byggnader	50 år

### *Nedskrivning*

De redovisade värdena på bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett. Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehas för försäljning och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler vilket beskrivs på respektive ställen i redovisningsprinciperna.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett bolag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat bolag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel samt kundfordringar. På skuldsidan återfinns skulder till kreditinstitut, skulder till koncernföretag samt leverantörsskulder.

### *Redovisning och borttagande*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och bolagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

### *Klassificering och värdering*

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I bolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Baserat på bolagets bedömningar utifrån framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Redovisade värden för finansiella tillgångar och skulder bedöms vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet.

Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

### *Likvida medel*

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

**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 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.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att rörelseresultatet justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investeringsverksamhetens kassaflöden. Kassaflödesanalysen ska utvisa bolagets in- och utbetalningar under perioden där betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet.

Bolaget har inte någon anställd personal och inga löner har betalats ut under året.

**Not 2 Finansiell riskhantering**

Företaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses finansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk. Bolagets riskexponering ska vara begränsad vad val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners.

**Finansieringsrisk**

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till ofördelaktiga villkor. Genom att ha tillgång till många kreditgivare och kreditkällor begränsas finansierings- och refinansieringsrisken.

**Likviditetsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja bolagets betalningsåtaganden. Varje månad upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras på bolagsnivå. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2022 till 15 889 tkr (20 788 ).

**Ränterisk**

Med ränterisk avses exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Ränterisk avser risk för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets upplåningskostnad. Ränterisk kan dels bestå av förändring i fastigheternas verkliga värde, dvs en prisrisk, dels förändringar i kassaflöde, det vill säga en kassaflödesrisk. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Långa räntebindningstider påverkar främst kassaflödesrisken medan kortare räntebindningstider påverkar prisrisken.

Hantering av företagets ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. För att begränsa risken utvärderar företaget löpande bland annat räntetäckningsgraden. Varje kvartal upprättas även interna prognoser för räntan de kommande tolv månaderna. Syftet med prognoserna är att analysera hur förändringar i marknadsräntan påverkar företaget.

**Valutarisk**

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på bolagets resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Valutarisken är mycket begränsad, då bolaget inte har några tillgångar eller skulder i utländsk valuta.

**Kreditrisk**

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Risken att företagets hyresgäster inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålles för kundfordringar utgör en kundkreditrisk. Företagets hyresgäster kreditkontrolleras varvid information om deras finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig hyresgäst.

Bankgarantier, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för hyresgäster med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa hyresgästernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena av 30 177 tkr. Företaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

### Not 3 Hyresintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyresintäkter från uthyrning av lokaler	40 050 002	40 029 801
<b>Summa</b>	<b>40 050 002</b>	<b>40 029 801</b>

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt nedan:

2022	53 101 092	41 334 795
2023	48 047 414	47 352 609
2024	35 757 159	41 963 354
2025-	183 219 254	196 548 956
<b>Summa</b>	<b>320 124 919</b>	<b>327 199 714</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Driftskostnader	-9 831 916	-8 808 760
Reparation och underhåll	-2 181 262	-1 216 855
Fastighetsskatt	-2 408 000	-1 386 500
<b>Summa</b>	<b>-14 421 178</b>	<b>-11 412 115</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

Företaget har under året inte haft någon anställd personal.

**Not 6 Finansnetto**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter, finansiella tillgångar	2 541	-
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden</b>	<b>2 541</b>	<b>-</b>
Räntekostnader lån *	-5 007 199	-3 429 490
Räntekostnader, koncernföretag	-6 384 354	-3 437 701
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden</b>	<b>-11 391 553</b>	<b>-6 867 191</b>
<i>* Inklusive periodiserade uppläggningskostnader</i>		

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar. Företaget tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Företaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenade eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument. Företaget har bedömt att förväntade kreditförluster inte varit av väsentlig karaktär, varav ingen reservering har gjorts.

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Under året utnyttjat/aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	18 908	-477 080
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-309 311	-3 809 524
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-290 403</b>	<b>-4 286 604</b>
<b>Total redovisad skatt</b>	<b>-290 403</b>	<b>-4 286 604</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-11 517 748</b>	<b>-4 359 221</b>
Nominell skatt 20,6% på resultat före skatt	2 372 656	898 000
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-6 368	-201
Ej avdragsgilla räntekostnader, netto	-1 292 763	-87 005
Ökad temporär skillnader fastighet hänförlig till skillnader i bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-1 236 582	-5 097 398
Underskottsavdrag justering fg år	-127 346	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-290 403</b>	<b>-4 286 604</b>

**Not 8 Förvaltningsfastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	419 557 176	296 775 102
-Avyttringar och utrangeringar		-680 054
-Omklassificeringar	1 141 212	123 462 128
-Investeringar	6 560 000	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>427 258 388</b>	<b>419 557 176</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-36 339 192	-18 114 118
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		680 054
-Årets avskrivning	-17 087 691	-18 905 128
<b>Vid årets slut</b>	<b>-53 426 883</b>	<b>-36 339 192</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>373 831 505</b>	<b>383 217 984</b>
Varav mark	34 400 000	34 400 000

För upplysningsändamål görs årligen en extern värdering för Företagets förvaltningsfastigheter. Externa värderingar har under 2022 utförts av Jones Lang LaSalle IP, Inc. Företaget har till värderarna lämnat information om gällande och nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och underhållsplaner.

Per den 31 december 2022 uppgick det verkliga värdet för bolagets förvaltningsfastigheter till 608 000 tkr +/- -10% . Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts, vid behov anpassad för fastigheter med längre hyresavtal.

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	63 165 136	125 268 865
Omklassificeringar	-1 141 212	-123 462 128
Investeringar	99 895 252	61 358 399
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>161 919 176</b>	<b>63 165 136</b>

**Not 10 Uppskjuten skattefordran och skatteskuld**

	2022-12-31	2021-12-31
Underskottsavdrag	2 207 643	2 188 735
<b>Skattefordringar</b>	<b>2 207 643</b>	<b>2 188 735</b>
<b>Netto uppskjuten skattekuldfordran i balansräkningen</b>	<b>2 207 643</b>	<b>2 188 735</b>

**Not 11 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	378 564 695	330 055 635
Tillkommande skulder	87 250 000	49 000 000
Avgående skulder	-590 916	-490 940
<b>Summa</b>	<b>465 223 779</b>	<b>378 564 695</b>

I tabellen ovan framgår företagets långfristiga skulder. Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 tkr 2022, varav långfristiga skulder till koncernföretag uppgår till 0 tkr och långfristiga skulder till kreditinstitut 0 tkr.

**Not 12 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	230 000 000	230 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>230 000 000</b>	<b>230 000 000</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**


Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut. Det råder stor osäkerhet kring hur kriget i Ukraina kommer att utveckla sig och det är för tidigt för att säga hur bolaget kommer att påverkas framgent. Bolaget följer utvecklingen noga.

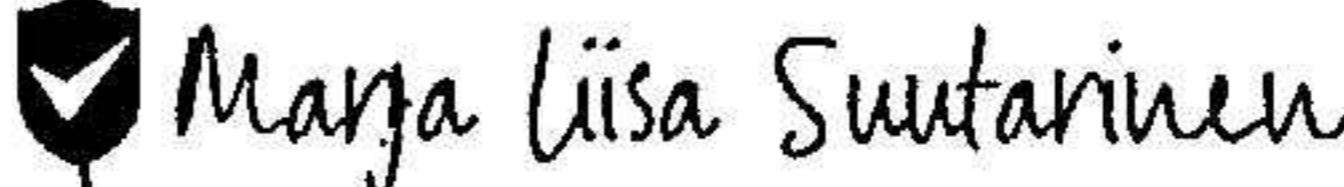
Fastighetsbolaget Anlos 2 AB  
559100-7819

16(16)

## Underskrifter

Stockholm den dagen vår elektroniska signatur anger

DocuSigned by:  
  
2F8C244B1C394F9...  
Anders Palmgren  
Styrelseordförande

DocuSigned by:  
  
B382033D1F5E42B...  
Marja Liisa Suutarinen  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
2DE0B627A01940E...  
Allan Strand Olesen  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
7991085A5F374AA...  
Jari Tairqvist  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen vår elektroniska signatur anger  
Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
  
97A23FED4B2B44D...  
Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

2023061219623

ID för signering, återfinns högst  
upp på varje sida

DocuSign

### Certificate Of Completion

Envelope Id: 033B3C90C7A74B37A3FCA2F86A2E1CFC

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Anlos annual report 2022.pdf

Contract ID (Document Management): 0

Source Envelope:

Document Pages: 17

Signatures: 5

Envelope Originator:

Certificate Pages: 3

Initials: 0

Mathias Benckert

AutoNav: Enabled

Jakobsbergsgatan 16

Envelopeld Stamping: Enabled

Stockholm

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

new city, Stockholm SE-111 44

mathias.benckert@genesta.se

IP Address: 146.247.171.190

### Record Tracking

Status: Original

Holder: Mathias Benckert

Location: DocuSign

5/25/2023 9:36:06 AM

mathias.benckert@genesta.se

### Signer Events

Allan Strand Olesen

Allan.Strand-Olesen@genesta.dk

Partner

Genesta Property Nordic

Security Level: Email, Account Authentication  
(None), Digital Certificate

### Signature

DocuSigned by:  
Allan Strand Olesen  
2DE0B627A01940E...

### Timestamp

Sent: 5/25/2023 10:17:26 AM

Viewed: 5/25/2023 1:53:38 PM

Signed: 5/25/2023 1:53:49 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 87.49.147.53

### Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1 n/2PSIGAES/SERVID02

### Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: MitID

Transaction Unique ID: 8388418f-019c-521b-abf0-04ebfdbb0974

Country or Region of ID: DK

Result: Passed

Performed: 5/25/2023 1:53:21 PM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Anders Palmgren

anders.palmgren@genesta.se

Director

Security Level: Email, Account Authentication  
(None), Digital Certificate

DocuSigned by:  
Anders Palmgren  
2F8C244B1C394F9...

Sent: 5/25/2023 10:17:27 AM

Viewed: 5/25/2023 1:14:19 PM

Signed: 5/25/2023 1:14:32 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 146.247.171.190

### Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1 n/2PSIGAES/SERVID02

### Authentication Details

**Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

2023061219625

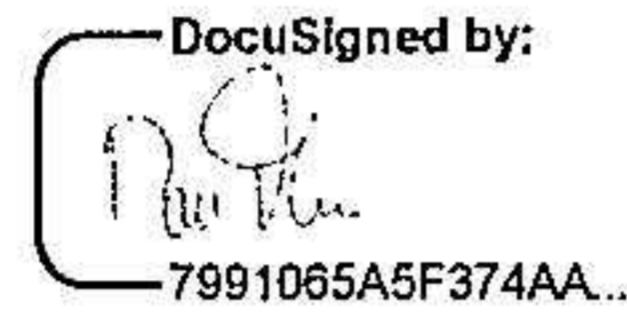
**Identity Verification Details:**

Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: b2b67653-6de2-5916-b972-93baa133caa1  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/25/2023 1:14:07 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

Daniel Tallqvist  
daniel.tallqvist@genesta.se  
Manager  
Genesta Property Nordic



Sent: 5/25/2023 10:17:28 AM  
Viewed: 5/25/2023 10:24:54 AM  
Signed: 5/25/2023 10:29:56 AM

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 146.247.171.190

**Signature Provider Details:**

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)  
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign  
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - n/2PSIGAES/SERVID02  
SI1

**Authentication Details**

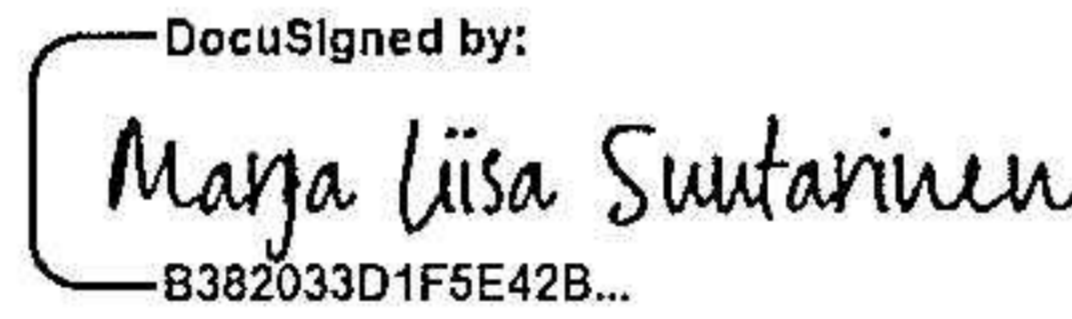
**Identity Verification Details:**

Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 6d787738-4a22-5bdd-a45c-1a1ea4613b89  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/25/2023 10:24:42 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

Marja Liisa Suutarinen  
marjaliisa.suutarinen@genesta.fi  
Manager  
Genesta Property Nordic Finland



Sent: 5/25/2023 10:17:29 AM  
Viewed: 5/25/2023 4:18:56 PM  
Signed: 5/25/2023 4:19:09 PM

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 85.76.79.18

**Signature Provider Details:**

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)  
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign  
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - n/2PSIGAES/SERVID02  
SI1

**Authentication Details**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: Finnish Bank eIDs (FTN)  
Transaction Unique ID: 9684a82f-c45a-5440-be9a-615297822abb  
Country or Region of ID: FI  
Result: Passed  
Performed: 5/25/2023 4:18:43 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

2023061219626811

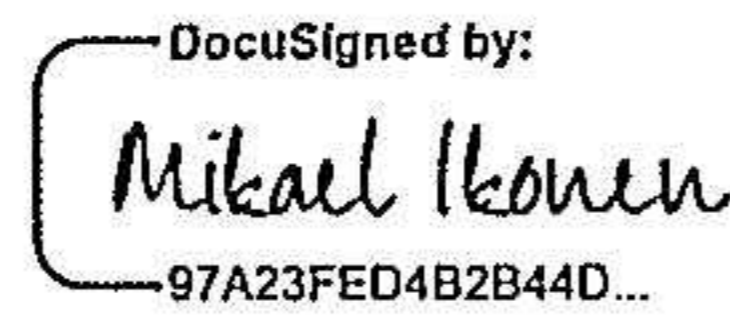
**Signer Events**

Mikael Ikonen  
mikael.ikonen@se.ey.com  
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

**Signature Provider Details:**

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)  
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA -

**Signature**



Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 85.230.184.87

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docu  
gn.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig  
n/2PSIGAES/SERVID02

**Timestamp**

Sent: 5/25/2023 4:19:12 PM  
Viewed: 5/25/2023 5:59:09 PM  
Signed: 5/25/2023 5:59:21 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: f9e85194-79c7-556d-82eb-edef77232b02  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/25/2023 5:58:53 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Editor Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Agent Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Intermediary Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Certified Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Carbon Copy Events**

**Status**

**Timestamp**

Mia Keränen Larsson  
mia.keranen.larsson@se.ey.com  
Security Level: Email, Account Authentication (None)  
**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign



Sent: 5/25/2023 10:17:30 AM  
Viewed: 5/25/2023 11:45:04 AM

**Witness Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Notary Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

Envelope Sent Hashed/Encrypted  
Certified Delivered Security Checked  
Signing Complete Security Checked  
Completed Security Checked

5/25/2023 10:17:30 AM  
5/25/2023 5:59:09 PM  
5/25/2023 5:59:21 PM  
5/25/2023 5:59:21 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Anios 2 AB, org.nr 559100-7819

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Anios 2 AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Anios 2 ABs 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 Fastighetsbolaget Anios 2 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 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 att 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. 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 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighetsbolaget Anios 2 AB för räkenskapsåret 2022 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 Fastighetsbolaget Anios 2 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 dagen min elektroniska signatur anger.

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

2023061219629

# 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."

## MIKAEL IKONEN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19630908xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2023-05-25 15:47:52 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst 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>

Penneo dokumentnyckel: OPL2J-ACEX2-00ZZXK-QVNM-62G1A-EETV3