

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 -- 2022-12-31

för

Mästerhuset AB

556884-5910

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Rapport över förändring i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 16/6-23. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den



Kristin Willerström

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 -- 2022-12-31

för

Mästerhuset AB
556884-5910

Årsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Rapport över förändring i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Mästerhuset AB
556884-5910

ÅRSREDOVISNING FÖR MÄSTERHUSET AB

Styrelsen för Mästerhuset AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget skall ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt förvärva, äga och förvalta fastigheter och tomträtter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Mästerhuset Holdings AB med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året återbetalat sitt externlån till fullo och tagit upp ett nytt internlån på 1 444 058 800 SEK.

Verksamhetsåret har präglats av en stor makroekonomisk osäkerhet med hög inflation och stigande räntor. Bolaget beöms inte ha påverkats av utvecklingen men bolagets ledning följer utvecklingen noggrant.

I övrigt har inget anmärkningsvärt inträffat under räkenskapsåret.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

(SEK)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	161,331,018	158,453,459	155,707,963	156,235,599
Rörelseresultat	5,595,515	7,688,502	5,444,737	22,168,832
Resultat efter finansiella poster	-55,168,968	-37,263,928	-54,493,086	-33,040,068
Balansomslutning	2,555,543,595	2,582,855,538	2,604,353,563	2,761,973,169
Soliditet ⁽¹⁾	16.8%	18.6%	12.8%	14.0%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	-11.2%	35.8%	-14.4%	-8.3%

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

⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital.

Mästerhuset AB
556884-5910

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivå. En annan osäkerhetsfaktor utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Förväntad framtida utveckling

Förvaltningen av fastigheten förväntas fortgå oförändrat. Inga större projekt är planerade.

Förslag till vinstdisposition (SEK)

Till årsstämman förfogande

Balanserat resultat

479,438,005

Årets resultat

-50,906,602

428,531,403

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras

428,531,403

428,531,403

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Mästerhuset AB
556884-5910

2023071137930

RESULTATRÄKNING

(SEK)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		161,331,018	158,453,459
Övriga rörelseintäkter	3,4	6,578,511	7,004,712
		167,909,529	165,458,171
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5,6	-70,957,615	-65,045,583
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10,11,13	-91,356,399	-92,724,086
Rörelseresultat		5,595,515	7,688,502
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	10,145,647	17,439,634
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-70,910,130	-62,392,064
Resultat efter finansiella poster		-55,168,968	-37,263,928
Resultat före skatt		-55,168,968	-37,263,928
Skatt på årets resultat	9	0	182,913,117
Uppskjuten skatt		4,262,366	0
ÅRETS RESULTAT		-50,906,602	145,649,189

Mästerhuset AB
556884-5910

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
(SEK)			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Aktiverade utgifter relaterade till finansiering för förvärv av fastigheter	13	18,192,508	21,065,010
		18,192,508	21,065,010
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	2,045,863,402	2,123,091,138
Inventarier, verktyg och installationer	11	131,877,357	143,133,579
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	11,089,484	735,226
		2,188,830,243	2,266,959,943
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	14	85,867,713	81,605,347
		85,867,713	81,605,347
Summa anläggningstillgångar		2,292,890,464	2,369,630,300
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3,135,492	2,932,574
Fordringar hos koncernföretag		210,000	5,000
Övriga fordringar		3,278,415	202,936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	192,210,834	172,816,481
		198,834,741	175,956,991
Kassa och bank		63,818,390	37,268,247
Summa omsättningstillgångar		262,653,131	213,225,238
SUMMA TILLGÅNGAR		2,555,543,595	2,582,855,538

Mästerhuset AB
556884-5910

202307137931

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50,000	50,000
		<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		479,438,005	333,788,816
Årets resultat		-50,906,602	145,649,189
		<u>428,531,403</u>	<u>479,438,005</u>
Summa eget kapital		428,581,403	479,488,005
Långfristiga skulder			
	16		
Skulder till kreditinstitut		0	1,440,000,000
Skulder till koncernföretag		1,938,855,937	493,715,022
		<u>1,938,855,937</u>	<u>1,933,715,022</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		286,618	4,970,920
Skulder till kreditinstitut		0	14,420,473
Förskott från kunder		117,364,540	133,448,939
Övriga kortfristiga skulder		362,812	5,057,752
Aktuella skatteskulder		1,917,159	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	68,175,126	11,754,427
		<u>188,106,255</u>	<u>169,652,511</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2,555,543,595	2,582,855,538

Mästerhuset AB
556884-5910

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (SEK)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat		
Ingående balans per 1 januari 2021	50,000	385,546,295	-51,757,479		333,838,816
Disposition av föregående års resultat		-51,757,479	51,757,479		0
Årets resultat			145,649,189		145,649,189
Utgående balans per 31 december 2021	50,000	333,788,816	145,649,189		479,488,005

Aktiekapital 50 000 aktier á kvotvärde 1 SEK.

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat		
Ingående balans per 1 januari 2022	50,000	333,788,816	145,649,189		479,488,005
Disposition av föregående års resultat		145,649,189	-145,649,189		0
Årets resultat			-50,906,602		-50,906,602
Utgående balans per 31 december 2022	50,000	479,438,005	-50,906,602		428,581,403

Aktiekapital 50 000 aktier á kvotvärde 1 SEK.

Mästerhuset AB
556884-5910

2023071137932

KASSAFLÖDESANALYS (SEK)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		5,595,515	7,688,502
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		91,356,399	92,724,086
Erlagd ränta		-11,294,921	-62,189,445
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		85,656,993	38,223,143
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-202,918	-2,551,061
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-22,674,832	-17,948,183
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		-4,684,302	4,970,900
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-23,206,646	-18,355,036
Kassaflöde från den löpande verksamheten		34,888,295	4,339,763
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-10,354,261	-735,226
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10,354,261	-735,226
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till koncernföretag		1,445,140,915	0
Förändring av derivat		-4,284,976	0
Amortering av lån		-1,440,000,000	-495,004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		855,939	-495,004
Årets kassaflöde		25,389,973	3,109,533
Likvida medel vid årets början		37,268,247	34,158,714
Likvida medel vid årets slut		62,658,220	37,268,247

Mästerhuset AB
556884-5910

Not 1 Allmän information

Mästerhuset AB med organisationsnummer 556884-5910 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Mäster Samuelsgatan 20, 103 95 Stockholm. Företagets verksamhet omfattar förvaltning och ägande av fast och lös egendom.

Moderföretag i den största koncernen som Mästerhuset AB är dotterföretag till är Fidelity Canada Investors LLC med säte i Kanada.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

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

Intäkter

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

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

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.

Leasetagare

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

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.

Intäkterna redovisas över tiden baserat på uppskattad hyresperiod och förväntade totala intäkter under den (inklusive eventuella hyresrabatter), justerat för avtalade indexuppräknningar

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan 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.

Mästerhuset AB
556884-5910

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 för 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 efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella

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 tillgångens 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 är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	50 år
Huvudsaklig konstruktion	50 år
Fasad	25 år
Tak	20 år
Övrig interiör	20 år
Hyresgäst ombyggnation	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar:	
Installationer, ventilation	30 år
Installationer, elektricitet	30 år
Installationer, hiss	10 år
Installationer, värme och kylning	15 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 framåtriktat.

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.

Mästerhuset AB
556884-5910

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar 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 kostnadsföras 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 värde. 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.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden (se nedan).

Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp.

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

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 förfallodagen 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.

Derivatinstrument

Företaget ingår derivattransaktioner med syfte att hantera ränterisker. Derivatinstrument redovisas enligt lägsta värdets princip. Derivatinstrument med negativt värde värderas till det belopp som för företaget är mest förmånligt om förpliktelsen regleras eller överlåts på balansdagen. Skulden redovisas på raden skulder till kreditinstitut.

Företaget innehar ränteswappar för att säkra kassaflöden hänförligt till lån som löper med rörlig ränta. Vid kassaflödessäkring redovisas erlagd respektive erhållen ränta på säkringsinstrumentet i samma period som räntan på säkrade posten redovisas.

Mästerhuset AB
556884-5910**Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag utvärderar företaget om det finns indikationer på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs.

För finansiella anläggningstillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av framtida kassaflöden. Diskontering sker med en ränta som motsvarar tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan.

För finansiella anläggningstillgångar som inte värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena tillgången förväntas ge.

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.

Aktieägartillskott

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningsbehov av immateriella och materiella anläggningstillgångar.**

Ledningen bedömer att det inte finns några nedskrivningsbehov.

Återvinningsvärde i uppskjutna skattefordringar.

Värderingen av underskottsavdrag och bolagets förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på ledningens uppskattningar om framtida skattepliktiga inkomster. Vid varje bokslut görs en ny bedömning baserat på företagets ekonomiska utveckling.

Mästerhuset AB
556884-5910

Not 4 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser främst räkenskapsårets andel av (1) förutbetalad hyra periodiserad över hyreskontraktets längd samt (2) effekten av framtida hyreshöjningar.

Not 5 Upplysning om ersättning till revisorn

	2022	2021
Deloitte AB revisionsuppdrag	205,000	141,254
Summa	205,000	141,254

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 6 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022		2021	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
Medeltalet anställda	0	0	0	0
Totalt	0	0	0	0

2022-12-31 2021-12-31

Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen

Kvinnor:

styrelseledamöter	1	1
-------------------	---	---

Män:

styrelseledamöter	1	1
-------------------	---	---

Totalt	2	2
---------------	----------	----------

Ersättning

Ingen ersättning utges till styrelsen.

Mästerhuset AB
556884-5910

2023071137935

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	2022	2021
Ränteintäkter, övrigt	299,761	0
Realiserad värdeförändring av derivat	9,845,886	17,439,634
Summa	10,145,647	17,439,634

Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022	2021
Räntekostnader	-15,063,665	-36,962,648
Räntekostnader, koncernföretag	-55,846,465	-24,709,416
Finansieringskostnader	0	-720,000
Summa	-70,910,130	-62,392,064

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	0	4,846,925
Uppskjuten skatt	4,262,366	178,066,192
Skatt på årets resultat	4,262,366	182,913,117

	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	-55,168,968	-37,263,928
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	11,364,807	7,676,369
Ej avdragsgilla kostnader - Ränta internlån, avskrivning finansieringskostnad	0	0
Överfört neagativt räntenetto till koncernföretag	0	-6,636,681
Ej skattepliktiga intäkter - Orealiserad värdeförändring av derivat	2,028,252	3,592,565
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-131,690	-56,569
Ej avdragsgill del av det negativa räntenettet	-11,504,426	-634,148
Justering av temporära skillnader (IB)*	62,614	174,124,656
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade ränte-carryforwards	2,442,809	0
Effekt av ändrad skattesats	0	0
Summa	4,262,366	178,066,192
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	0	-48,314
Årets redovisade skattekostnad	4,262,366	178,017,878

För mer information se not 14.

* Justeringen av IB avser en omklassificering av tillgångar som gjordes av skatteskal i samband med inlämning av föregående års skattedeclaration

Mästerhuset AB
556884-5910

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2,614,401,820	2,614,401,820
Omklassificeringar	3	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2,614,401,823	2,614,401,820
Ingående avskrivningar	-491,310,682	-412,715,315
Årets avskrivningar enligt plan	-77,227,739	-78,595,367
Utgående ackumulerade avskrivningar	-568,538,421	-491,310,682
Utgående planenligt restvärde	2,045,863,402	2,123,091,138
Varav anskaffningsvärde för mark	865,000,000	865,000,000

Mästerhuset AB har pantsatt fastigheten Hästen 22, se not 18 ställda säkerheter och eventualefterpliktelser för mer information.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	209,177,015	209,177,015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209,177,015	209,177,015
Ingående avskrivningar enligt plan	-66,043,436	-54,787,216
Årets avskrivningar enligt plan	-11,256,222	-11,256,220
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-77,299,658	-66,043,436
Utgående planenligt restvärde	131,877,357	143,133,579

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	735,226	0
Investeringar	10,354,258	735,226
Utgående redovisat värde	11,089,484	735,226

Not 13 Aktiverade utgifter relaterade till finansiering för förvärv av fastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	71,670,277	71,670,277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71,670,277	71,670,277
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50,605,266	-47,732,767
Årets avskrivning enligt plan	-2,872,502	-2,872,499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53,477,768	-50,605,266
Utgående redovisat värde	18,192,508	21,065,010

Tillgången skrivs av fram till 2029-04-30.

Mästerhuset AB
556884-5910

2023071137936

Not 14 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Aktiverade underskottsavdrag	71,980,972	65,082,314
Temporär skillnad mellan bokförings- och skattemässiga avskrivningar	13,886,740	16,523,032
Summa uppskjuten skattefordran	85,867,713	81,605,347

Företaget har ackumulerade underskottsavdrag uppgående till 349 MSEK (316 MSEK) vilket med nuvarande räntesats (20,6%) innebär 72 MSEK (65 MSEK) i aktiverade underskottsavdrag.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiserade hyresrabatter	22,660,123	26,196,221
Periodiserade hyresintäkter	166,827,006	144,242,137
Övriga poster	2,723,705	2,378,116
Summa	192,210,834	172,816,481

Hyresrabatterna periodiseras över hyreskontraktens avtalslängd. Det finns fem st rabatter med olika avtalslängd. Hyresintäkter som periodiseras avser ett avtal och dessa fördelas jämt fram till och med 2039-04-23.

Not 16 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	0	1,440,000,000
Skulder till koncernföretag	1,938,855,937	493,715,022
Summa	1,938,855,937	1,933,715,022

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen räntekostnad	55,846,466	8,846,535
Övriga poster	12,328,660	2,907,892
Summa	68,175,126	11,754,427

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	625,000,000	625,000,000
Summa	625,000,000	625,000,000
Delningsvederlag i enlighet med bestämmelserna i ABLs (2005:551) 24:e kapitel	3,863,155	3,863,155
Summa	3,863,155	3,863,155

Mästerhuset AB
556884-5910

Not 19 Upplysningar om närstående

Mästerhuset AB är ett helägt dotterbolag till Mästerhuset Holdings AB.

Not 20 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

D0863B77B2BC48B...
Mark Hillson Takeuchi
Ordförande

DocuSigned by:

93E46732A3F0400...
Kristin Willerström
Styrelseledamot

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

Deloitte AB

DocuSigned by:

0F1EFD89AD24C2...
Daniel Wassberg
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: DEE2723F798D484995DE65251D2E1952
Subject: Complete with DocuSign: Mästerhuset AB annual report 2022 SWE - ver.5.pdf
Matter number: Pembroke
Source Envelope:
Document Pages: 18
Certificate Pages: 3
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Arvid Bluhme
Hovslagargatan 3
Stockholm, ST 111 96
arvid.bluhme@cederquist.se
IP Address: 91.240.253.68

Record Tracking

Status: Original
6/15/2023 1:36:18 PM
Holder: Arvid Bluhme
arvid.bluhme@cederquist.se

Location: DocuSign

Signer Events

Kristin Willerström
Kristin.Willerstrom@pembroke.com
Regional Director Nordics
Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate

Signature

DocuSigned by:
Kristin Willerström
93E46732A3F0400...

Timestamp

Sent: 6/15/2023 3:33:31 PM
Viewed: 6/15/2023 4:00:20 PM
Signed: 6/15/2023 4:00:43 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 192.223.136.13

Signature Provider Details:

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

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: fe5ddea1-6c68-4fdd-943a-f279b513f1ac
Workflow Name: DS EU Advanced with IDverification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: aabcaef2-5243-53a7-aa12-1dd61c7d4195
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/15/2023 3:59:45 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Mark Takeuchi
Mark.Takeuchi@Pembroke.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Mark Takeuchi
D0863B77B2BC48B...

Sent: 6/15/2023 3:33:32 PM
Viewed: 6/15/2023 4:51:44 PM
Signed: 6/15/2023 4:52:04 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 192.223.236.130

Signature Provider Details:

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

Authentication Details

20230711137938

Envelope Summary Events

Envelope Sent
Certified Delivered
Signing Complete
Completed

Status

Hashed/Encrypted
Security Checked
Security Checked
Security Checked

Timestamps

6/15/2023 3:33:32 PM
6/15/2023 8:19:35 PM
6/15/2023 8:20:08 PM
6/15/2023 8:20:09 PM

Payment Events

Status

Timestamps

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Mästerhuset AB
organisationsnummer 556884-5910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Mästerhuset AB 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 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 Mästerhuset 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 tryggt 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 enligt digital signering

Deloitte AB

Daniel Wassberg
Auktoriserad revisor

2023071137940

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."

DANIEL WASSBERG

Undertecknare

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 19800716xxxx

IP: 62.65.xxx.xxx

2023-06-15 18:28:11 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: VOH2T-MB4UX-SQW7X-IY10A-O5ID3-B5VIB