

Årsredovisning

för

Apelsinen 4 Fastighets AB

556983-7502

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Apelsinen 4 Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-10


Anneli Jansson

Årsredovisning
för
Apelsinen 4 Fastighets AB
556983-7502

Räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Apelsinen 4 Fastighets AB får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under året

Under räkenskapsåret har omvärlden påverkats av hög inflation, vilket har fått till följd att räntorna stigit. Bolaget har än så länge haft en begränsad påverkan på intäktssidan genom indexreglerade hyror, men räntehöjningarna har lett till ökade kostnader för finansiering vilket fått genomslag på resultatet. Bolaget har dock starka ägare och ingår i en koncern med stark balansräkning, tillgång till finansiering samt med en stabil kundbas.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	22 330	18 555	20 266	22 205
Resultat efter finansiella poster	2 065	1 400	4 483	8 897
Balansomslutning	229 278	230 670	231 382	233 461
Investeringar	5 054	6 982	2 219	216

Förväntad framtida utveckling

Under år 2024 kommer fortsatt förvaltning och utveckling av bolagets fastighet att ske.

Hållbar utveckling

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

Möjligheter och risker

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	26 874 774
årets vinst	1 017 201
	27 891 975
disponeras så att i ny räkning överföres	27 891 975

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	22 330	18 555
Övriga rörelseintäkter		9	31
		22 339	18 586
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-4 585	-4 127
Reparation- och underhållskostnader		-238	-652
Fastighetsskatt		-1 322	-1 322
Fastighetsadministration	4	-3 265	-3 047
Summa rörelsens kostnader		-9 410	-9 148
Driftnetto		12 929	9 438
Avskrivningar		-6 387	-5 129
Rörelseresultat		6 542	4 309
Finansiella intäkter	5	4	8
Finansiella kostnader	5	-4 481	-2 917
Resultat efter finansiella poster		2 065	1 400
Resultat före skatt		2 065	1 400
Aktuell skatt		-797	-720
Uppskjuten skatt	6	-251	102
Årets resultat*		1 017	782

* Årets resultat överensstämmer med övrigt totalresultat

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

7

227 468

228 800

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar

8

62

59

Aktuella skattefordringar

0

70

Övriga fordringar

5

3

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

70

64

137

196

Kassa och bank

1 674

1 674

Summa omsättningstillgångar

1 811

1 870

SUMMA TILLGÅNGAR

229 278

230 670

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

26 875

26 093

Årets resultat

1 017

782

27 892

26 875

Summa eget kapital

27 942

26 925

Obeskattade reserver

11

12 522

12 522

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

12

3 669

3 418

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

513

165

Skulder till koncernföretag

13

180 850

183 074

Aktuella skatteskulder

8

0

Övriga skulder

184

392

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

3 590

4 175

Summa kortfristiga skulder

185 145

187 805

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

229 278

230 670

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	26 093	26 143
Årets resultat		782	782
Summa totalresultat		782	782
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	26 875	26 925
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	26 875	26 925
Årets resultat		1 017	1 017
Summa totalresultat		1 017	1 017
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	27 892	27 942

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

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		6 542	4 310
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	15	6 387	5 129
Erhållen ränta		4	8
Erlagd ränta		-4 481	-2 917
Betald skatt		-797	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		7 655	6 530
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3	35
Förändring av kortfristiga fordringar		62	1 643
Förändring av leverantörsskulder		348	-476
Förändring av kortfristiga skulder		-3 008	-1 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 054	6 097
Investeringsverksamheten			
Investeringar i egna fastigheter		-5 054	-6 982
Finansieringsverksamheten			
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		0	885
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 674	1 674
Likvida medel vid årets slut		1 674	1 674

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar

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

Ändringen i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har tillämpats avseende redogörelse för bolagets väsentliga redovisningsprinciper. Ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och förklara hur dessa principer tillämpas. Beskrivningen av redovisningsprinciperna har därför koncentrerats till väsentliga principer och fokuserat på tillämpningen av dessa principer.

Inga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms påverka bolaget under 2024.

Leasing - företaget som leasegivare

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

Statligt stöd

Statliga stöd för elkostnader har under året redovisats som övrig intäkt. Den del av elstödet som härrör direkt till hyresgäst har utbetalats och redovisats som minskad intäkt.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

Koncernbidrag

Koncernbidrag, såväl lämnade som erhållna, redovisas som bokslutsdispositioner.

Skatt

Obeskattade reserver består av en skattedel och en egetkapitaldel. Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver särredovisas inte utan ingår i obeskattade reserver.

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

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

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

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

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

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

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

Upplysningar om förvaltningsfastigheternas verkliga värden

Upplysningar som lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandarden IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Beskrivning av tillämpad värderingsmetod framgår av not 7.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

Inventarier	5-10 år
-------------	---------

Leasing - företaget som leasetagare

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

Finansiella instrument

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

Aktieägartillskott och lämnad utdelning

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter - uppgifter om verkligt värde

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande effekt på det bedömda värdet. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10%. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 7.

Not 3 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

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

Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal:

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inom ett år	18 781	16 800
Senare än ett år men inom fem år	11 801	24 504
Senare än fem år	0	0
	30 582	41 304

Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 1 356 tkr och motsvarar 6,1 procent av totala intäkten.

Not 4 Ersättning till revisorerna

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

Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter, övriga	4	8
	4	8
Finansiella kostnader		
Räntekostnader, övriga	0	-2
Räntekostnader koncernföretag	-4 481	-2 916
	-4 481	-2 917

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-797	-719
Justering avseende tidigare år	0	-1
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-251	102
Totalt redovisad skatt	-1 048	-618

Avstämning av skattekostnad

	2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 065		1 400
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	20,6	-425	20,6	-288
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,0	0	0,0	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0,0	0		
Skatteeffekt av värdeminskning koncernövervärde			16,5	-232
Justering skatt tidigare år	0,0	0	0,0	-1
Övriga skattemässiga justeringar	18,7	-386	6,9	-97
Ej skattepliktiga intäkter (periodiseringsfond fg. år)	0,3	-5		
Avskrivning övervärde	11,2	-232		
Redovisad skattekostnad	50,7	-1 048	44,2	-618

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	256 160	249 179
Investeringar	5 054	6 982
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 214	256 160
Ingående avskrivningar	-27 360	-22 231
Årets avskrivningar	-6 387	-5 129
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 747	-27 360
Utgående restvärde enligt plan	227 468	228 800
Varav pågående arbete	7 262	6 442
Taxeringsvärde	132 237	132 237
Verkligt värde förvaltningsfastighet	460 000	498 000

Värderingsmetod

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

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

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

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

Byggrätter värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden.

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

2024062016202

Not 8 Hyres- och kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna	76	32
Förfallna upp till 30 dagar	0	1
Förfallna 31-360 dagar	5	126
Reserverade osäkra hyres- och kundfordringar	-19	-99
	62	59

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	68	63
Övriga poster	2	1
	70	64

Not 10 Förslag till vinstdisposition

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition (kronor)	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	26 874 774
årets vinst	1 017 201
	27 891 975
disponeras så att i ny räkning överföres	27 891 975

Not 11 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	11 200	11 200
Periodiseringsfond 2019	922	922
Periodiseringsfond 2020	400	400
	12 522	12 522

Not 12 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Fövaltningsfastighet	3 669	3 418
	3 669	3 418

Not 13 Kapitalstruktur och finansiell riskhantering

Hantering av finansiella risker inom Humlegården är centraliserad till moderbolaget Humlegården Fastigheter AB (publ) och regleras av koncernens finanspolicy som gäller för samtliga koncernföretag. Bolagets upplåning kan ske både med externa banklån och koncerninterna lån via Humlegårdens koncernkontostruktur. Humlegårdens övergripande finansiella målsättning är att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerares, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten. För mer information om koncernens kapitalstruktur och finansiella risker se årsredovisningen för Humlegården Fastigheter AB (publ) (556682-1202).

Bolaget som sådant är exponerat för följande finansiella risker: finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. Företagets finansieringsbehov säkerställs genom koncerninterna lån och koncernens gemensamma likviditetshantering.

Ränterisk

Ränterisken definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden kan ge resultatpåverkan på bolagets räntekostnader för sin upplåning. Ränterisken hanteras centralt av koncernens moderbolag.

Kreditrisk

Företaget genomför sedvanliga kreditprövningar före det att en ny hyresgäst accepteras. Vid behov kompletteras hyresavtalet med hyresdeposition, bankgaranti eller borgen. Bolagets maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 376	3 525
Övriga upplupna kostnader	214	650
	3 590	4 175

Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	6 387	5 129
	6 387	5 129

Not 16 Transaktioner med närstående

Närstående till bolaget är andra bolag inom Humlegården-koncernen vars moderbolag är Humlegården Fastigheter AB (publ), 556682-1202. Ersättningar till dessa bolag framgår nedan. Vidare är styrelsen närstående och till denna utgår inga ersättningar.

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktioner mellan koncernföretag, tkr		
Inköp från andra koncernföretag	4 140	3 867
Räntekostnader till andra koncernföretag	4 481	2 916
Skulder till andra koncernföretag	180 850	183 074

Not 17 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm per datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Anneli Jansson

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

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Apelsinen 4 Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Apelsinen 4 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Apelsinen 4 Fastighets AB enligt god 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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



2024062016206

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Apelsinen 4 Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Apelsinen 4 Fastighets AB enligt god revisors sed 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 styrelseledamoten 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Penneo document key: FKLE-2D43W-CG6C7-I2S24-H6818-KIEE3

2024062016207

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."

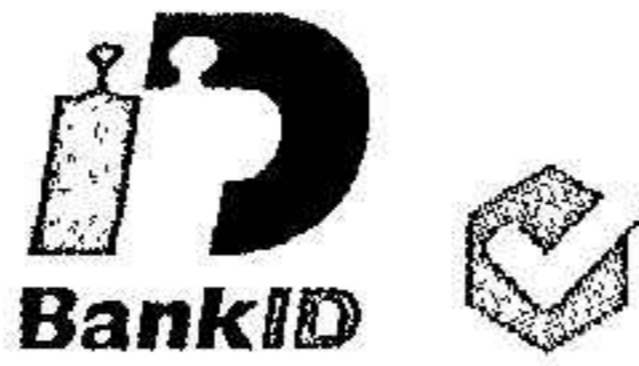
ANNELI JANSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 27470ce1c33018[...]dba0cbd767e88

IP: 213.112.xxx.xxx

2024-06-04 06:22:45 UTC



FREDRIK SJÖLANDER (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1d9c6b9e8e5a22[...]2c9533eade810

IP: 217.210.xxx.xxx

2024-06-04 15:53:27 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 tidsstäplat 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: FKELE-2D43W-CG6C7-12524-H6818-KIEE3