

Pennfäktaren 10 AB
Org nr 559127-3866

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Undertecknad styrelseledamot i Pennfäktaren 10 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-04-27.

Arsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-04-27


Gro K. Boge

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast egendom. Bolaget äger fastigheten Pennfäktaren 10 i Stockholms kommun.

Bolaget har inte haft några anställda under året och några löner eller ersättningar har inte betalats ut.

Ägarförhållanden

Under 2022 var bolaget ett helägt dotterbolag till DNB Liv Eiendom Sverige AB, org.nr. 556633-0162, med säte i Stockholm.

1 januari 2023 blev bolaget ett helägt dotterbolag till DNB Scandinavian Property Fund AB, org.nr: 556754-2674, med säte i Stockholm.

Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget DNB ASA, Norge org.nr. 9812776957. Årsredovisning för DNB ASA finns att tillgå hos Enhetsregistret, Brønnøysund, Norge.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I december 2022 träffades en överenskommelse om försäljning av bolaget till DNB Scandinavian Property Fund AB.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med ett internt lån om 406 (409) Mkr samt med eget kapital om 296 (290) Mkr. Det interna lånet löper med en ränta på 3,5 %.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Den mest väsentliga risken som påverkar bolaget är kopplat till värdering av fastigheter. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

Det finansiella målet med verksamheten är att optimera fastighetsförvaltningen för att kunna generera en stabil och långsiktig avkastning.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	58 000	41 207	54 370	54 283	55 384
Resultat efter finansiella poster	tkr	18 778	5 484	13 131	29 449	33 983
Balansomslutning	tkr	744 675	737 063	719 932	735 696	734 869
Soliditet	%	39,8	41,1	42,2	43,4	96,6

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		131 941 244
Årets vinst		13 805 105
	kronor	<u>145 746 349</u>

disponeras så att

i ny räkning överförs		145 746 349
	kronor	<u>145 746 349</u>

Bolaget har ej några väsentliga ekonomiska arrangemang som inte redovisats i balansräkningen.

2023050519098

Resultaträkning	Not	2022	2021
Hysesintäkter	5	58 000	41 207
Direkta fastighetskostnader	6	-15 373	-11 042
Driftsnetto		42 895	30 246
Avskrivningar	7	-11 108	-11 331
Bruttoresultat		31 787	18 915
Administrationskostnader	8	-801	-428
Rörelseresultat		30 986	18 487
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	1 914	994
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	207	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-14 329	-13 997
Summa resultat från finansiella poster		-12 208	-13 003
Resultat efter finansiella poster		18 778	5 484
Bokslutsdispositioner	13	-1 497	5 165
Skatt på årets resultat	15	-3 476	-2 690
Årets vinst		13 805	7 959

Pennfäktaren 10 AB
559127-3866

5(21)

2023050519099

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	7	650 221	660 790
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga fordringar	14	36 995	39 023
Summa anläggningstillgångar		<u>687 216</u>	<u>699 813</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	1 642
Fordringar hos koncernföretag		0	5 496
Övriga kortfristiga fordringar		4 410	7 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23	16
		<u>4 433</u>	<u>14 175</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>53 026</u>	<u>23 075</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>57 459</u>	<u>37 250</u>
Summa tillgångar		<u>744 675</u>	<u>737 063</u>



2023050519100

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	16	150 362	150 362
<u>Fritt eget kapital</u>	17		
Balanserad vinst eller förlust		131 941	131 941
Årets vinst		13 805	7 959
		145 746	139 900
Summa eget kapital		296 108	290 262
Obeskattade reserver			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		16 375	14 878
		16 375	14 878
Avsättningar	15		
Uppskjuten skatteskuld		4 714	4 201
Summa avsättningar		4 714	4 201
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	18, 19	405 808	409 000
Övriga skulder		3 939	4 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	17 731	14 299
Summa kortfristiga skulder		427 478	427 722
Summa eget kapital och skulder		744 675	737 063



2023050519101

Rapport över eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	150 362	153 380	303 742
Årets resultat	-	7 959	7 959
Utdelning	-	-21 439	-21 439
Utgående eget kapital 2021-12-31	150 362	139 900	290 262
Årets resultat	-	13 805	13 805
Utdelning	-	-7 959	-7 959
Utgående eget kapital 2022-12-31	150 362	145 746	296 108



2023050519102

Kassaflödesanalys	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		30 986	18 487
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
-Avskrivningar		11 108	11 331
Erhållen ränta		2 121	994
Erlagd ränta		-14 329	-13 997
Betald inkomstskatt		-369	-8 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		29 517	8 361
Justering av rörelsekapital			
Ökning/minskning hyresfordringar		1 642	-1 642
Ökning/minskning kundfordringar		5 505	8 016
Ökning/minskning leverantörsskulder		0	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		0	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		2 948	17 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten		39 612	32 338
Förvärv av fastigheter/ pågående arbeten		-538	0
Förändring av andra långfristiga fordringar		2 028	-39 023
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	19	0	20 000
Betalda lån		-3 192	0
Utdelningar		-7 959	-21 439
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 151	-1 439
Årets kassaflöde		29 951	-8 124
Likvida medel vid årets ingång		23 075	31 199
Likvida medel vid årets slut		53 026	23 075



Noter

Not 1 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antaganden om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till DNB ASA, Norge, org nr 981276957, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Not 2 Förändringar i redovisningsprinciperna

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

Not 3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden, även om betalning inte sker på samma sätt.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått från säljaren till köparen, vilket motsvarar kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Finansiella intäkter

Ränteintäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som

tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserats eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Hotellbyggnad

Hyresgästpassningar

Byggnadsinventarier

Antal år

50 år

Kontraktstidens längd

5-33 år

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

IFRS 16 Leasingavtal har ersatt IAS 17 Leasingavtal och tillämpas sedan 1 januari 2019 med tillämpning av undantaget i RFR 2 p. 1 innebärande att leasing redovisas i enlighet med punkterna 2 till 12. Definitionen av ett leasingavtal tillämpas i enlighet med IFRS 16 men redovisningen av leasingavtal, såväl som leasegivare som leasetagare, är i allt väsentligt oförändrad mot tidigare tillämpning av IAS 17.

Tomträts- och arrendeavtal redovisas i enlighet med undantagsreglerna i RFR 2 p. 1, som operationella leasingavtal.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

2023050519106

Not 4 Koncerninterna intäkter och kostnader

Köp från koncernbolag har gjorts med 3 298 (3 306) tkr under året. Ingen försäljning till koncernbolag har skett. Vad gäller koncerninterna finansiella intäkter/kostnader se respektive tilläggsupplysning.

Not 5 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster.		
Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december 2022 är enligt följande:		
Förfaller till betalning inom ett år	54 301	48 898
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	217 031	195 594
Förfaller till betalning senare än fem år	520 973	281 166
Framtida hyresinbetalningar	792 305	525 658

Not 6 Direkta fastighetskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Drift	-4 216	-3 901
Underhåll	-2 077	-200
Fastighetsskatt	-9 080	-6 941
Summa direkta fastighetskostnader	-15 373	-11 042



Not 7 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärden	413 730	413 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	414 270	413 730
Ingående avskrivningar	-219 906	-208 575
Årets avskrivningar	-11 108	-11 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-231 014	-219 906
Utgående redovisat värde	<u>183 256</u>	<u>193 824</u>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	466 965	466 965
Utgående redovisat värde	<u>466 965</u>	<u>466 965</u>

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheten

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 1 170 Mkr. Värderingen kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata. Bolagets fastighet har värderats av en oberoende extern part.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en 10,5-årig kalkylperiod använts. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment.
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt: 31 december 2022

Inflationsantagande, %: 10,5

Kalkylperiod, år: 10,5

Direktavkastning, %: 4,475

Kalkylränta, %: 6,675

Hyesantagande: Befintlig hyra och marknadshyra

Drift- och underhållskostnader: Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt.

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Not 8 Ersättning till revisorerna

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>EY</u>		
Revisionsuppdraget	-57	-31
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	-33
	—	—
Summa	<u>-57</u>	<u>-64</u>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Arnström Property Tax

Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	-1
	—	—
Summa	<u>0</u>	<u>-1</u>

Not 9 Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andel kvinnor i styrelsen, %	100	100
Andel män i styrelsen, %	0	0
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare, %	0	0
Andel män bland övriga ledande befattningshavare, %	100	100
	<u> </u>	<u> </u>

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter	-1 914	-994
Summa	<u>-1 914</u>	<u>-994</u>

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Övrigt	207	0
Summa	<u>207</u>	<u>0</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader, övrigt	-14	-44
Räntekostnader, koncernföretag	-14 315	-13 953
Summa	<u>-14 329</u>	<u>-13 997</u>

Pennfäktaren 10 AB
559127-3866

16(21)

2023050519110

Not 13 Bokslutsdispositioner

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Avsättning periodiseringsfond	-4 794	-3 594
Förändring överavskrivningar	3 297	3 263
Mottagna koncernbidrag	0	5 496
Summa	<u>-1 497</u>	<u>5 165</u>

Not 14 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående fordringar	39 023	0
Tillkomna fordringar	0	40 000
Utgående ackumulerade fordringar	39 023	40 000
Årets amortering	-2 028	-977
Utgående ackumulerade amorteringar	-2 028	-977
Utgående summa	<u>36 995</u>	<u>39 023</u>



Not 15 Inkomstskatt

	2022	2021
Aktuell skatt	-2 963	-2 221
De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december är följande:		
Redovisad skatt i resultaträkning		
Uppskjuten skatt	-513	-469
Skatt på årets resultat	-3 476	-2 690
 Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	17 281	10 649
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-3 560	-2 194
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	2	0
Skatteeffekt av koncernkvittning räntenetto	0	-335
Skatteeffekt av koncernkvittning räntenetton	-58	0
Skatt hänförlig till ändrad skattesats	0	0
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	144	-161
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-4	0
Redovisad skattekostnad	-3 476	-2 690

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 20,1% (25,3%)
Det skattemässiga underskottet uppgår till 0 tkr.
Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten inkomstskatt hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran 2022-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2022-12-31
Temporära skillnader avseende:		
Avskrivning av förvaltningsfastigheter	0	4 714

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.



Pennfäktaren 10 AB
559127-3866

18(21)

Not 16 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 1 503 617 st aktier med kvotvärde 100 kr.

Not 17 Vinstdisposition

2022

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	131 941
Årets vinst	13 805
	145 746

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	145 746
	145 746

Not 18 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Pennfäktaren 10 AB är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som finns i koncernen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna lån. Därutöver har bolaget kundfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. Den främsta risken som företaget är utsatt för är kundkreditrisk.

Ränterisk

Pennfäktaren 10 AB finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för ränterisk.

Kundkreditrisk

Kundkreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Pennfäktaren 10 AB.

De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av

nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Pennfäktaren 10 AB finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker.

Riskhantering av kapital

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan företaget, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Företaget analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. Bolaget har ingen nettoskuld.



Not 19 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån	0	0
	—	—
Summa långfristiga skulder	0	0
<i>Kortfristiga:</i>		
Koncerninternt lån	405 808	409 000
	—	—
Summa kortfristiga skulder	405 808	409 000
	—	—
Lånebelopp	405 808	409 000

Det koncerninterna lånet löper med ränta på 3,5% och ska betalas vid anmodan. Anmodan om betalning förväntas inte ske inom överskådlig framtid.

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

<u>31 december 2022</u>	<u>0-1 mån</u>	<u>2-12 mån</u>	<u>1 till 5 år</u>	<u>Mer än 5 år</u>	<u>Summa</u>
Lånebelopp	0	405 808	0	0	405 808

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	16 854	13 880
Upplupna räntekostnader	0	0
Övriga upplupna kostnader	877	421
	—	—
Summa	17 731	14 300

Not 21 Ekonomiska arrangemang som inte redovisats i balansräkningen

Bolaget har ej några väsentliga ekonomiska arrangemang som inte redovisats i balansräkningen.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har per datum 2023-01-01 avyttrats och ingår därefter i koncernen DNB Scandinavian Property Fund DA, Norge med DNB Scandinavian Property Fund AB som moderbolag.

Stockholm ____-____-____

Gro K. Boge
Styrelseledamot

Lars Kristiansen
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats ____-____-____.

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557491245783

Dokument

Årsredovisning 2022 Pennfåktaren 10

Hoveddokument

21 sider

Initiert på 2023-04-20 15:27:55 CEST (+0200) av Siren Thomsen (ST)

Ferdigstilt den 2023-04-21 13:36:00 CEST (+0200)

Initiativtaker

Siren Thomsen (ST)

DNB Næringseiendom

siren.thomsen@dnb.no

Signerende parter

Gro Kristin Boge (GKB) gro.boge@dnb.no  bankID Navnet norsk BankID oppga var "Gro Kristin Boge" BankID utstedt av "DNB Bank ASA" 2021-09-10 15:57:43 CEST (+0200) Signert 2023-04-20 15:37:04 CEST (+0200)	Anders Linusson (AL) Fødselsnummer 197406054994 anders.linusson@se.ey.com  BankID Navnet svensk BankID oppga var "ANDERS LINUSSON" Signert 2023-04-21 13:36:00 CEST (+0200)
Lars Kristiansen (LK) lars.kristiansen@dnb.no  bankID Navnet norsk BankID oppga var "Lars Kristiansen" BankID utstedt av "DNB Bank ASA" 2022-07-05 00:47:00 CEST (+0200) Signert 2023-04-21 09:43:59 CEST (+0200)	

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557491245783

utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

2023050519117





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pennfäktaren 10 AB, org.nr 559127-3866

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Pennfäktaren 10 AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pennfäktaren 10 AB:s 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Pennfäktaren 10 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Pennfäktaren 10 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Pennfäktaren 10 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg daterat enligt min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

ANDERS LINUSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19740605xxxx

IP: 87.227.xxx.xxx

2023-04-21 11:58:10 UTC



Penneo dokumentnyckel: 2XHW6-D4NCO-ZX50H-E32FQ-5TCGH-48J7Y

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>