

Årsredovisning för

Fastighetsbolaget Anlos 2 AB

559100-7819

Räkenskapsåret

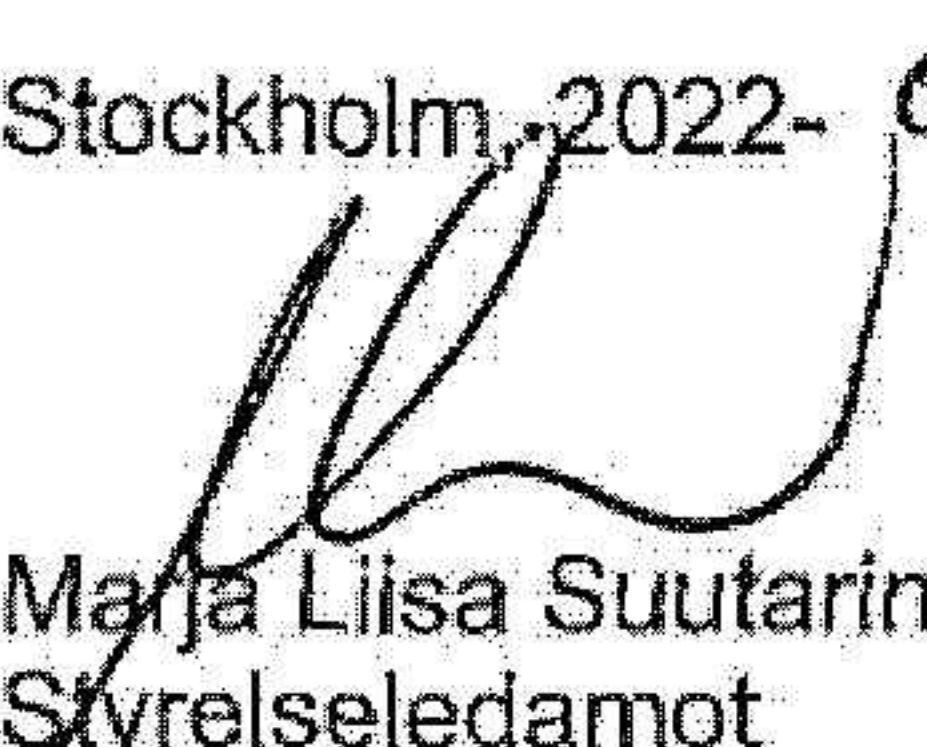
2021-01-01 - 2021-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Anlos 2 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 3 juni 2022. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm, 2022-06-04


Marja Liisa Suutarinen
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsbolaget Anlos 2 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamhetens art och inriktning

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

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

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

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Större delen av 2021 har präglats av coronaviruset, med olika restriktioner i samhället. Den globala tillväxten har mattats av. Sveriges ekonomi har dock klarat sig förhållandevis bra ur ett globalt perspektiv. Även om vaccinationsgraden är hög, kvarstår dock osäkerheten kring pandemins framtida utveckling, med eventuella nya varianter av viruset. Bolaget har dock inte påverkats väsentligt av pandemin och har inte lämnat några hyresrabatter relaterat till covid-19.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kkr 2018-12-31
Nettoomsättning	40 030	34 195	32 137	41 060
Resultat efter finansiella poster	-4 359	-526	-6 357	13 730
Balansomslutning	479 048	428 069	340 141	260 413
Soliditet % (1)	15,96	19,88	14,66	6,51

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

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	85 054 699
årets resultat	-8 645 825
	<hr/>
	76 408 874
i ny räkning överförs	76 408 874
	<hr/>
	76 408 874

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

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

2022110303462

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Hysesintäkter	3	40 029 801	34 195 181
Summa intäkter		40 029 801	34 195 181
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-11 412 115	-12 575 602
Övriga externa kostnader	5	-7 204 588	-8 614 785
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-18 905 128	-8 610 070
Rörelseresultat		2 507 970	4 394 724
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	-	2 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-6 867 191	-4 923 131
Resultat efter finansiella poster		-4 359 221	-526 214
Resultat före skatt		-4 359 221	-526 214
Skatt på årets resultat	7	-4 286 604	752 874
Årets resultat		-8 645 825	226 660

2022110303463

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	383 217 984	278 660 984
Pågående ny-, till- eller ombyggnader	8,9	63 165 136	125 268 865
		<u>446 383 120</u>	<u>403 929 849</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skatt	10	2 188 735	2 665 815
		<u>2 188 735</u>	<u>2 665 815</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>448 571 855</u>	<u>406 595 664</u>
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		285 790	184 880
Aktuell skattefordran		1 030 764	1 158 264
Övriga fordringar		4 209 891	3 852 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 160 934	4 360 185
		<u>9 687 379</u>	<u>9 555 407</u>
Kassa och bank		20 788 391	11 917 697
Summa omsättningstillgångar		<u>30 475 770</u>	<u>21 473 104</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>479 047 625</u>	<u>428 068 768</u>

2022110303464

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		85 054 699	84 828 039
Årets resultat		-8 645 825	226 660
		<u>76 408 874</u>	<u>85 054 699</u>
Summa eget kapital		<u>76 458 874</u>	<u>85 104 699</u>
Avsättningar			
Avsättningar för övriga skatter		3 809 524	-
		<u>3 809 524</u>	<u>-</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	228 006 735	228 497 675
Skulder till koncernföretag	11	150 557 960	101 557 960
		<u>378 564 695</u>	<u>330 055 635</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		26 030	-
Leverantörsskulder		6 904 585	4 817 643
Skulder till koncernföretag		5 259 520	821 819
Övriga skulder		17 260	36 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 007 137	7 232 868
		<u>20 214 532</u>	<u>12 908 434</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>479 047 625</u>	<u>428 068 768</u>

2022110303465

Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående eget kapital				
2020-01-01	50 000	52 602 048	-2 774 009	49 878 039
Balanserat resultat		-2 774 009	2 774 009	
Årets resultat			226 660	226 660
Aktieägartillskott erhållna		35 000 000		35 000 000
Utgående eget kapital				
2020-12-31	50 000	84 828 039	226 660	85 104 699
Ingående eget kapital				
2021-01-01	50 000	84 828 039	226 660	85 104 699
Balanserat resultat		226 660	-226 660	
Årets resultat			-8 645 825	-8 645 825
Utgående eget kapital				
2021-12-31	50 000	85 054 699	-8 645 825	76 458 874

2022110303466

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 507 970	4 394 724
Avskrivningar		18 905 128	8 610 070
Betald ränta		-2 920 431	-4 025 493
Erhållen ränta		-	2 193
Betald inkomstskatt		127 500	-485 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		18 620 167	8 495 730
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av hyresfordringar		-100 910	53 992
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-158 562	7 216 094
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		2 086 942	-6 243 868
Ökning(+)/Minskning (-) av övriga korta skulder		781 456	-6 208 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 229 093	3 313 297
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-61 358 399	-109 695 138
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-61 358 399	-109 695 138
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		-	35 000 000
Amortering av lån		-	-301 884
Upptagna lån		51 378 542	64 557 960
Uppläggningsavgift		-2 378 542	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		49 000 000	99 256 076
Årets kassaflöde		8 870 694	-7 125 765
Likvida medel vid årets början		11 917 697	19 043 462
Likvida medel vid årets slut		20 788 391	11 917 697

2022110303467

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

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

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2021

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

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

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

Förutsättningar vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Klassificering av tillgångar och skulder

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

Hysesintäkter

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

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

Fastighetskostnader

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

Övriga kostnader

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

Avskrivningar

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

2022110303469

Finansiella intäkter och kostnader

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

Redovisning av lånekostnader

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

Ersättning till anställda

Bolaget har inte haft någon anställd personal under året.

Skatter

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

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

Transaktioner med närstående

Alla transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga priser.

Förvaltningsfastigheter

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

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

Avskrivning

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

	Nyttjandeperiod
Mark	-
Byggnader	50 år

Nedskrivning

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

Finansiella instrument

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

Redovisning och borttagande

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

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

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

Klassificering och värdering

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

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

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

Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Likvida medel

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

Aktieägartillskott

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

2022110303471

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflödesanalys

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

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

Not 2 Finansiell riskhantering

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

Finansieringsrisk

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

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja bolagets betalningsåtaganden. Varje månad upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras på bolagsnivå. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2021 till 20 788 tkr (11 918).

Ränterisk

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

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

Valutarisk

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

Kreditrisk

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

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

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena av 30 476 tkr. Företaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Not 3 Hyresintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyresintäkter från uthyrning av lokaler	40 029 801	34 195 181
Summa	40 029 801	34 195 181

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt nedan:

2022	41 334 795	31 317 806
2023	47 352 609	21 388 617
2024	41 963 354	119 378 042
2025-	196 548 956	-
Summa	327 199 714	172 084 465

Not 4 Fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Driftskostnader	-8 808 760	-8 258 589
Reparation och underhåll	-1 216 855	-2 660 514
Fastighetsskatt	-1 386 500	-1 656 499
Summa	-11 412 115	-12 575 602

Not 5 Övriga externa kostnader

Företaget har under året inte haft någon anställd personal.

Not 6 Finansnetto

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter, finansiella tillgångar	-	2 193
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	-	2 193
Räntekostnader lån *	-3 429 490	-4 101 312
Räntekostnader, koncernföretag	-3 437 701	-821 819
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-6 867 191	-4 923 131

* Inklusive periodiserade uppläggningskostnader

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

Not 7 Skatt på årets resultat

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Uppskjuten skatt		
Under året utnyttjat/aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-477 080	752 874
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-3 809 524	-
Summa uppskjuten skatt	-4 286 604	752 874
Total redovisad skatt	-4 286 604	752 874

Avstämning av effektiv skatt

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Resultat före skatt	-4 359 221	-526 214
Nominell skatt 20,6% (21,4) på resultat före skatt	898 000	112 610
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-201	-509
Ej avdragsgilla räntekostnader, netto	-87 005	-213 387
Ökad temporär skillnader fastighet hänförlig till skillnader i bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-5 097 398	869 534
Skattepliktig schablonintäkt på periodiseringsfond	-	-
Underskottsavdrag	-	-15 374
Redovisad effektiv skatt	-4 286 604	752 874

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	296 775 102	241 820 821
-Avyttringar och utrangeringar	-680 054	-
-Omklassificeringar	123 462 128	54 954 281
-Investeringar	-	-
Vid årets slut	419 557 176	296 775 102
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-18 114 118	-9 504 048
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	680 054	-
-Årets avskrivning	-18 905 128	-8 610 070
Vid årets slut	-36 339 192	-18 114 118
Redovisat värde vid årets slut	383 217 984	278 660 984
Varav mark	34 400 000	34 400 000

För upplysningsändamål görs årligen en extern värdering för Företagets förvaltningsfastigheter. Externa värderingar har under 2021 utförts av Jones Lang LaSalle IP, Inc. Företaget har till värderarna lämnat information om gällande och nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och underhållsplaner.

Per den 31 december 2021 uppgick det verkliga värdet för bolagets förvaltningsfastigheter till 567 346 tkr +/- -10% . Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts, vid behov anpassad för fastigheter med längre hyresavtal.

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	125 268 865	70 528 008
Omklassificeringar	-123 462 128	-54 954 281
Investeringar	61 358 399	109 695 138
Redovisat värde vid årets slut	63 165 136	125 268 865

Not 10 Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

	2021-12-31	2020-12-31
Underskottsavdrag	2 188 735	2 665 815
Skattefordringar	2 188 735	2 665 815
Netto uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen	2 188 735	2 665 815

Not 11 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	330 055 635	265 723 740
Tillkommande skulder	49 000 000	64 557 960
Avgående skulder	-490 940	-226 065
Summa	378 564 695	330 055 635

I tabellen ovan framgår företagets långfristiga skulder. Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 tkr 2021, varav långfristiga skulder till koncernföretag uppgår till 0 tkr och långfristiga skulder till kreditinstitut 0 tkr.

Not 12 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	230 000 000	230 000 000
Summa ställda säkerheter	230 000 000	230 000 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under det första kvartalet 2022 har spridningen av coronaviruset fortsatt skapat en ökande osäkerhet kring den framtida konjunkturutvecklingen och företaget följer situationen noga. Företaget har under 2022 inte påverkats i väsentlig grad av spridningen av coronaviruset.

Fastighetsbolaget Anlos 2 AB
569100-7819

16(16)

Underskrifter

Stockholm den dagen vår elektroniska signatur anger

Decoded by:
Allan Strand Olesen
2DE0827A0184DE
Allan Strand Olesen
Styrelseordförande

Decoded by:
Marja Liisa Suutarinen
838203301F8E42B
Marja Liisa Suutarinen
Styrelseledamot

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

Decoded by:
Mikael Ikonen
87A37FED482844D...
Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

2022110303476

Loggsida

Denna kopia överensstämmer med originalet.
Mathias Benckert

Matchar mot årsredovisningen

Mathias Benckert
+46720714060
DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: D75BEE5BE7C54C409D685D9C5953D1B9

Status: Completed

Subject: Please DocuSign: 338 GNSWE Svea Artilleri Holding AB 2021 uppdaterad 220412.pdf, 339 Fastighets...

Contract ID (Document Management): 0

Source Envelope:

Document Pages: 115

Signatures: 32

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Mathias Benckert

AutoNav: Enabled

Jakobsbergsgatan 16

EnvelopeId Stamping: Enabled

Stockholm

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

new city, Stockholm SE-111 44

mathias.benckert@genesta.se

IP Address: 46.17.190.217

Record Tracking

Status: Original

Holder: Mathias Benckert

Location: DocuSign

4/25/2022 11:49:52 AM

mathias.benckert@genesta.se

Signer Events

Allan Strand Olesen

allan.strand-olesen@genesta.dk

Partner

Genesta Property Nordic

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

Allan Strand Olesen

2DE9B627A0184GE...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to

allan.strand-olesen@genesta.dk

Using IP Address: 87.60.80.142

Signed using mobile

Timestamp

Sent: 4/25/2022 12:36:17 PM

Viewed: 4/25/2022 12:45:36 PM

Signed: 4/25/2022 12:45:53 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

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

Workflow Name: DocuSign ID Verification

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

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: NEMID

Transaction Unique ID: de7c827e-0ea4-54a6-8f9d-fc4d4de10da3

Country of ID: DK

Result: Passed

Performed: 4/25/2022 12:45:25 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Marja Liisa Suutarinen

marjallisa.suutarinen@genesta.fi

Manager

Genesta Property Nordic Finland

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

Marja Liisa Suutarinen

8382033D1F5E42E...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to

marjallisa.suutarinen@genesta.fi

Using IP Address: 46.17.190.217

Sent: 4/25/2022 12:36:17 PM

Viewed: 4/25/2022 12:56:15 PM

Signed: 4/25/2022 12:56:53 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

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

Workflow Name: DocuSign ID Verification

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

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: FTN

Transaction Unique ID: 508a8097-27bf-57ec-aa4b-4b2b33533345

Country of ID: FI

Result: Passed

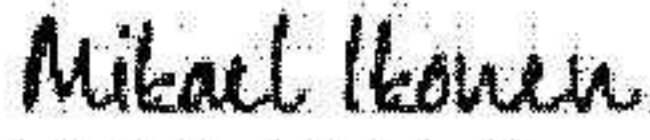
Performed: 4/25/2022 12:56:02 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Not Offered via DocuSign

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

DocuSigned by:

 97A23FED4B2B44D...

Sent: 4/25/2022 12:56:59 PM
 Viewed: 4/25/2022 3:20:50 PM
 Signed: 4/25/2022 3:29:54 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Signed by link sent to mikael.ikonen@se.ey.com
 Using IP Address: 85.230.184.87

2022110303478

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: SE_BANKID
 Transaction Unique ID: 0b639933-05f2-55f1-967a-e8af6a6e7468
 Country of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/25/2022 3:20:35 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
-------------------------	-----------	-----------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------	--------	-----------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Sandra Lindberg
 sandra.lindberg@se.ey.com
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

COPIED

Sent: 4/25/2022 3:30:02 PM
 Viewed: 4/25/2022 3:41:10 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/25/2022 12:36:18 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/25/2022 3:20:50 PM
Signing Complete	Security Checked	4/25/2022 3:29:54 PM
Completed	Security Checked	4/25/2022 3:30:02 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Anlos 2 AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Anlos 2 AB:s finansiella ställning per 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Anlos 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Den här kopin överensstämmer med originalet.

Mathias Benckert

Mathias Benckert

+467207140 60

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

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

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



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 Fastighetsbolaget Anlos 2 AB för räkenskapsåret 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Anlos 2 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 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 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 dagen vår elektroniska signatur anger.

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad Revisor

2022110303481

PENNEO

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

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

MIKAEL IKONEN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19630908xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2022-04-25 13:42:54 UTC



Penneo dokumentmycket: ZTF50-MV1Z7-P8OWP-VP4X-IFGA3-4NG4G

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/validate>