

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Fastighets AB Enköpingsvägen
556528-4626

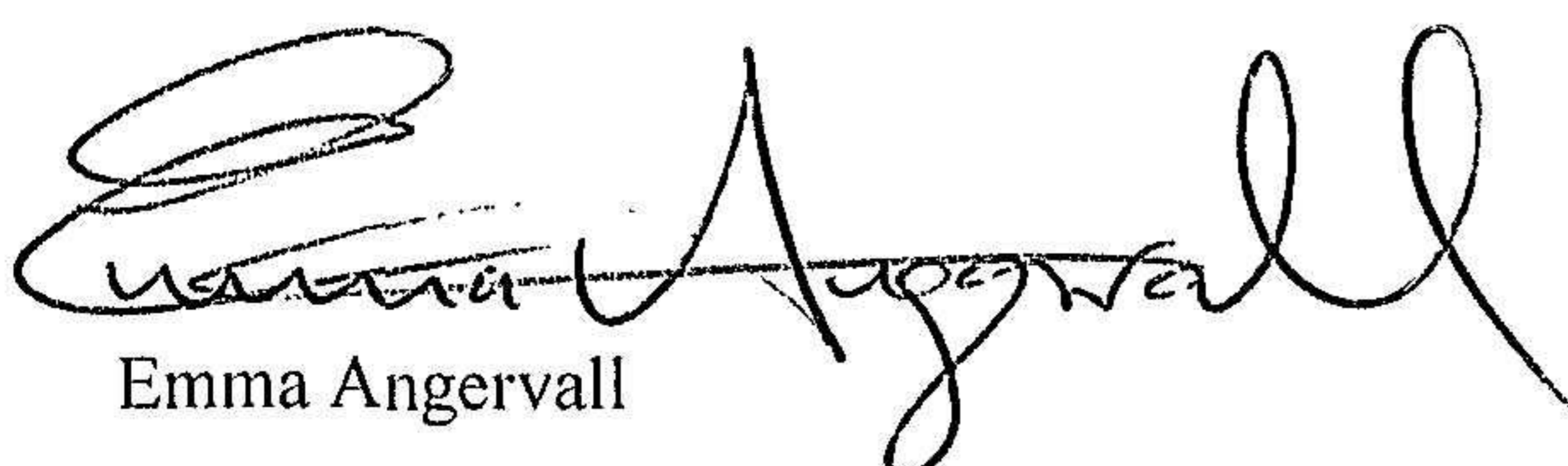
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Fastighets AB Enköpingsvägen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 30 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 3/7 - 2024


Emma Angervall

Årsredovisning

Geschäftsjahrbericht

och

Koncernredovisning

Konzernabschluss

för

Fastighets AB Enköpingsvägen

556528-4626

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
<i>Lagebericht</i>	
Koncernens Resultaträkning	4
<i>Konzern Gewinn- und Verlustrechnung</i>	
Koncernens Balansräkning	5
<i>Konzern Bilanz</i>	
Koncernens Kassaflödesanalys	7
<i>Konzern Kapitalflussrechnung</i>	
Moderbolagets Resultaträkning	9
<i>Muttergesellschaft Gewinn- und Verlustrechnung</i>	
Moderbolagets Balansräkning	10
<i>Muttergesellschaft Bilanz</i>	
Moderbolagets Kassaflödesanalys	13
<i>Muttergesellschaft Kapitalflussrechnung</i>	
Noter	15
<i>Anhang</i>	

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Enköpingsvägen avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Der Vorstand gibt folgenden Geschäftsjahrbericht und Konzernabschluss ab.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Der Jahresbericht ist in schwedischen Kronen aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, werden alle Beträge in ganzen schwedischen Kronen angegeben.

Förvaltningsberättelse

Lagebericht

Information om verksamheten

Betriebsinformation

Bolagets och koncernens verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter. På fastigheten Jakobsberg 18:23 har bolaget uppfört en byggnad för affärslokaler.

Die Tätigkeit der Gesellschaft und des Konzerns ist die Eigentumsverwaltung von Immobilien. Auf dem Grundstück Jakobsberg 18:23 besitzt die Gesellschaft ein Gebäude mit vermieteten Geschäftsräumen.

Företaget har sitt säte i Malmö.

Der Sitz der Gesellschaft ist Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Wesentliche Ereignisse

Fastigheten har varit till fullo uthyrd under hela året. Bolaget har under året genomfört takprojekt för energibesparing.

Die Immobilien war das ganze Geschäftsjahr gänzlich vermietet. I Laufe des Jahres führte das Unternehmen Dachprojekte zur Energieeinsparung durch.

Flerårsöversikt (Tkr)

Mehrjahresübersicht

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Konzern</i>					
Nettoomsättning	380 775	383 934	374 124	377 729	313 427
<i>Umsatzerlöse</i>					
Resultat efter avskrivningar	206 797	239 909	243 770	248 777	213 052
<i>Ergebnis nach Abschreibungen</i>					
Resultat efter finansiella poster	196 479	228 003	233 201	237 771	199 097
<i>Ergebnis nach finanziellen Posten</i>					
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Muttergesellschaft</i>					
Nettoomsättning	21 379	24 699	23 328	23 693	21 322
<i>Umsatzerlöse</i>					
Resultat efter avskrivningar	13 567	15 624	15 185	14 890	12 575
<i>Ergebnis nach Abschreibungen</i>					
Resultat efter finansiella poster	11 161	16 070	13 998	14 940	11 043
<i>Ergebnis nach finanziellen Posten</i>					

Förändring av eget kapital (Tkr)

Eigenkapital

Koncernen <i>Konzern</i>	Aktie- kapital <i>Gezeichnetes Kapital</i>	Övrigt tillskjutet kapital <i>Sonstige Kapitalrücklage</i>	Annat eget kapital <i>Sonstiges Eigenkapital</i>	Årets resultat <i>Jahres- überschuss</i>	Totalt <i>Summe Eigenkapital</i>
Belopp vid årets ingång <i>Anfangsbestand</i>	10 000	20	1 645 042	180 076	1 835 139
Disposition enligt beslut av årets årsstämma: <i>Vortrag auf neue Rechnung</i>			180 076	-180 076	0
Årets resultat <i>Jahresüberschuss</i>				154 163	154 163
Belopp vid årets utgång <i>Endbestand</i>	10 000	20	1 825 118	154 163	1 989 302

Moderbolaget <i>Muttergesellschaft</i>	Aktie- kapital <i>Gezeichnetes Kapital</i>	Uppskriv- ningsfond <i>Aufschrei- bungsreserve</i>	Reserv- fond <i>Kapital- rücklage</i>	Överkurs- fond <i>Bewertungs- rücklage</i>	Balanserat resultat <i>Ergeb- nisvortrag</i>	Årets resultat <i>Jahres- überschuss</i>	Totalt <i>Summe Eigenkapital</i>
Belopp vid årets ingång <i>Anfangsbestand</i>	10 000	1 755	20	9 900	286 746	15 777	324 199
Disposition enligt beslut av årets årsstämma: <i>Vortrag auf neue Rechnung</i>					15 777	-15 777	0
Årets resultat <i>Jahresüberschuss</i>						108 835	108 835
Belopp vid årets utgång <i>Endbestand</i>	10 000	1 755	20	9 900	302 523	108 835	433 034

En aktie i bolaget har ett kvotvärde om 100 kronor. Antalet aktier uppgår till 100 000 och aktiekapitalet är 10 000 tkr.

Der Nennwert einer Aktie beträgt 100 Kronen. Die Anzahl der Aktien beträgt 100 000 Stück und das Grundkapital 10 000 Tausend Kronen.

Förslag till vinstdisposition

Vorschlag für die Gewinnverwendung

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Der Vorstand schlägt vor die Gewinnmittel folgendermassen zu verwenden:

balanserad vinst <i>Ergebnisvortrag</i>	302 523 373
årets vinst <i>Jahresüberschuss</i>	108 835 403
	411 358 776

disponeras så att

Folgendermassen zu verwenden

i ny räkning överföres

Vortrag auf neue Rechnung

411 358 776

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Das Ergebnis und die Position des Konzerns und der Muttergesellschaft im Allgemeinen werden in nachfolgenden Gewinn- und Verlustrechnungen und Bilanzen sowie in Cashflow-Analysen mit Anmerkungen dargestellt.

Koncernens	Not	2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning (Tkr)		-2023-12-31	-2022-12-31
<i>Konzern Gewinn- und Verlustrechnung</i>			
Nettoomsättning		380 775	383 934
<i>Umsatzerlöse</i>		380 775	383 934
Rörelsens kostnader			
<i>Betriebliche Aufwendungen</i>			
Övriga externa kostnader	3, 4	-96 960	-90 958
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>			
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-77 018	-53 068
<i>Abschreibung immaterielles und materielles Anlagevermögen</i>			
		-173 978	-144 025
Rörelseresultat		206 797	239 909
<i>Betriebsergebnis</i>			
Resultat från finansiella poster			
<i>Ergebnis von finanziellen Posten</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17	11 789	875
<i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-22 108	-12 780
<i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>			
		-10 318	-11 905
Resultat efter finansiella poster		196 479	228 003
<i>Ergebnis nach finanziellen Posten</i>			
Resultat före skatt		196 479	228 003
<i>Ergebnis vor Steuer</i>			
Skatt på årets resultat	6	-42 616	-35 755
<i>Steuern vom Einkommen und Ertrag</i>			
Uppskjuten skatt		301	-12 232
<i>Steuerrückstellung</i>			
Övriga skatter		0	61
<i>Sonstige Steuern</i>			
Årets resultat		154 163	180 076
<i>Jahresüberschuss</i>			

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Koncernens			
Balansräkning (Tkr)			
<i>Konzern Bilanz</i>			
TILLGÅNGAR			
AKTIVA			
Anläggningstillgångar			
<i>Anlagevermögen</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Sachanlagen</i>			
Byggnader och mark	7	1 909 397	1 906 312
<i>Gebäude und Boden</i>			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10	11 441	12 594
<i>Baumassnahmen an fremden Gebäuden</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	8	5 615	5 122
<i>Geräte, Werkzeuge und Installationen</i>			
Pågående nyanläggningar	9	14 040	50 089
<i>Im Bau befindliche Anlagen</i>			
		1 940 493	1 974 117
Finansiella anläggningstillgångar			
<i>Finanzielles Anlagenvermögen</i>			
Uppskjuten skattefordran	11	1 119	1 106
<i>Aufgelaufene Steuerforderung</i>			
		1 119	1 106
Summa anläggningstillgångar		1 941 612	1 975 223
<i>Summe Anlagevermögen</i>			
Omsättningstillgångar			
<i>Umlaufvermögen</i>			
Kortfristiga fordringar			
<i>Kurzfristige Forderungen</i>			
Kundfordringar		71	3 673
<i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>			
Aktuella skattefordringar		30 351	26 300
<i>Steuern Forderungen</i>			
Övriga fordringar		45 747	50 783
<i>Sonstige Forderungen</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	32 196	74 193
<i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>			
		108 365	154 949
Kassa och bank		289 681	280 833
<i>Kassa und Bank</i>			
		289 681	280 833
Summa omsättningstillgångar		398 046	435 781
<i>Summe Umlaufvermögen</i>			
SUMMA TILLGÅNGAR		2 339 658	2 411 005
<i>SUMME AKTIVA</i>			

Koncernens
Balansräkning (Tkr)
Konzern Bilanz

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER
PASSIVA

Eget kapital

Eigenkapital

Bundet eget kapital

Gebundenes Eigenkapital

Aktiekapital

10 000

10 000

Gezeichnetes Kapital

Övrigt tillskjutet kapital

20

20

Sonstige Kapitalrücklage

Annat eget kapital inklusive årets resultat

1 979 282

1 825 119

Sonstiges Eigenkapital und Jahresüberschuss

Summa eget kapital

1 989 302

1 835 139

Summe Eigenkapital

Avsättningar

13

Steuerrückstellungen

Uppskjuten skatteskuld

106 197

106 484

Latente Steuerschuld

106 197

106 484

Långfristiga skulder

15

Langfristige Verbindlichkeiten

Skulder till kreditinstitut

29 581

35 581

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Övriga skulder

157 416

157 620

Sonstige Verbindlichkeiten

186 997

193 201

Kortfristiga skulder

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Skulder till kreditinstitut

6 000

219 785

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Leverantörsskulder

10 335

11 090

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Aktuella skatteskulder

25 941

19 759

Steuernverbindlichkeiten

Övriga skulder

5 180

11 105

Sonstige Verbindlichkeiten

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

9 705

14 442

Rechnungsabgrenzungsposten

57 162

276 181

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 339 658

2 411 005

SUMME PASSIVA

Koncernens

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Kassaflödesanalys (Tkr)

Konzern Kapitalflussrechnung

Den löpande verksamheten

Betrieblichen Tätigkeit

Rörelseresultat före finansiella poster

206 797

228 003

Betriebsgewinn vor finanziellen Posten

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m

76 813

53 068

Nicht enthaltene Posten

Betald skatt

-40 485

-35 108

Bezahlte Zinsen

Erlagd ränta

-22 108

0

Zinsen gezahlt

Erhållen ränta

11 789

0

Zinserträge

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

232 806

245 963

Kapitalfluss der Gwöhnlichen geschäftstätigkeit vor Veränderung Betriebskapital

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Kapitalfluss aus Veränderungen des Betriebskapitals

Förändring kundfordringar

3 602

-2 066

Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Förändring av kortfristiga fordringar

48 253

-17 677

Veränderung kurzfristigen Forderungen

Förändring leverantörsskulder

-755

10 416

Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Förändring av kortfristiga skulder

-10 661

51 096

Veränderung kurzfristigen Verbindlichkeiten

Kassaflöde från den löpande verksamheten

273 245

287 732

Mittelzu-/Abfluss aus betrieblicher Tätigkeit

Investeringsverksamheten

Investitionen

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-44 612

-342 730

Investitionen Sachanlagen

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

0

-212 900

Investitionen in Finanzanlagen

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-44 612

-555 630

Mittelzu-/Abfluss aus Investitionstätigkeit

Finansieringsverksamheten

Finanzierung

Upptagna lån

0

154 000

Anleihen

Amortering av lån

-219 785

0

Tilgung Anleihen und Kredite

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-219 785

154 000

Mittelzu-/Abfluss aus Investitionstätigkeit

Fastighets AB Enköpingsvägen
Org.nr 556528-4626

8 (35)

Koncernens
Kassaflödesanalys (Tkr)
Konzern Kapitalflussrechnung

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Årets kassaflöde

8 848

-113 463

Mittelzu-/Abfluss des Jahres

Likvida medel vid årets början

280 833

394 295

Liquide Mittel zum Jahresbeginn

Likvida medel vid årets slut

289 681

280 832

Liquide Mittel zum Jahresende

2024070521847

Moderbolagets	Not	2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		-2023-12-31	-2022-12-31
<i>Muttergesellschaft Gewinn- und Verlustrechnung</i>			
Nettoomsättning	2	21 379 037	24 698 873
<i>Umsatzerlöse</i>		21 379 037	24 698 873
Rörelsens kostnader			
<i>Betriebliche Aufwendungen</i>			
Övriga externa kostnader	3, 4	-3 828 803	-5 123 685
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>			
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 983 259	-3 950 817
<i>Abschreibung immaterielles und materielles Anlagevermögen</i>		-7 812 062	-9 074 502
Rörelseresultat		13 566 975	15 624 371
<i>Betriebsergebnis</i>			
Resultat från finansiella poster			
<i>Ergebnis von finanziellen Posten</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17	12 118 416	8 412 702
<i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-14 524 274	-7 966 259
<i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>		-2 405 858	446 443
Resultat efter finansiella poster		11 161 117	16 070 814
<i>Ergebnis nach finanziellen Posten</i>			
Bokslutsdispositioner	18	126 099 576	3 855 855
<i>Dispositionen</i>			
Resultat före skatt		137 260 693	19 926 669
<i>Ergebnis vor Steuer</i>			
Skatt på årets resultat	6	-28 425 290	-4 135 585
<i>Steuern vom Einkommen und Ertrag</i>			
Övriga skatter		0	-14 161
<i>Andere Steuern</i>			
Årets resultat		108 835 403	15 776 923
<i>Jahresüberschuss</i>			

**Moderbolagets
Balansräkning**
Muttergesellschaft Bilanz

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR
AKTIVA

Anläggningstillgångar
Anlagevermögen

Materiella anläggningstillgångar
Sachanlagen

Byggnader och mark <i>Bauten und Boden</i>	7	113 300 184	107 626 443
Pågående nyanläggningar <i>Laufend neue Einrichtungen</i>	9	1 046 570	0
		114 346 754	107 626 443

Finansiella anläggningstillgångar
Finanzielles Anlagenvermögen

Andelar i koncernföretag <i>Aktien in Tochtergesellschaft</i>	19, 20	221 071 781	220 862 371
Fordringar hos koncernföretag <i>Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften</i>		62 500 000	18 000 000
		283 571 781	238 862 371
Summa anläggningstillgångar <i>Summe Anlagevermögen</i>		397 918 535	346 488 814

Omsättningstillgångar
Umlaufvermögen

Kortfristiga fordringar

Kurzfristige Forderungen			
Aktuella skattefordringar <i>Laufende Steuerguthaben</i>		0	3 614 391
Övriga kortfristiga fordringar <i>Sonstige kurzfristige Forderungen</i>		12 278 635	12 521 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>	12	8 953 048	12 598 313
		21 231 683	28 734 112

Kassa och bank

<i>Kassa und Bank</i>		289 680 677	280 832 854
Summa omsättningstillgångar <i>Summe Umlaufvermögen</i>		310 912 360	309 566 966

SUMMA TILLGÅNGAR
SUMME AKTIVA

708 830 895 656 055 780

Moderbolagets
Balansräkning
Muttergesellschaft Bilanz

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER
PASSIVA

Eget kapital	21		
<i>Eigenkapital</i>			
Bundet eget kapital			
<i>Gebundenes Eigenkapital</i>			
Aktiekapital		10 000 000	10 000 000
<i>Gezeichnetes Kapital</i>			
Överkursfond		9 900 000	9 900 000
<i>Bewertungsrücklage</i>			
Uppskrivningsfond		1 755 384	1 755 384
<i>Aufschreibungsreserve</i>			
Reservfond		20 000	20 000
<i>Kapitalrücklage</i>			
		21 675 384	21 675 384
Fritt eget kapital			
<i>Freies Eigenkapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		302 523 373	286 746 450
<i>Gewinnvortrag</i>			
Årets resultat		108 835 403	15 776 923
<i>Jahresüberschuss</i>			
		411 358 776	302 523 373
Summa eget kapital		433 034 160	324 198 757
<i>Summe Eigenkapital</i>			
Obeskattade reserver	22	98 480 352	52 640 959
<i>Sonderposten mit Rücklageanteil</i>			
Avsättningar	13		
<i>Rückstellung</i>			
Uppskjutna skatter		1 541 577	1 445 032
<i>Steuerrückstellung</i>			
Summa avsättningar		1 541 577	1 445 032
<i>Summe Rückstellungen</i>			
Långfristiga skulder	15		
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>			
Skulder till kreditinstitut		29 580 750	35 580 750
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>			
Övriga långfristiga skulder		91 950 000	92 001 600
<i>Sonstige Langfristige Verbindlichkeiten</i>			
Summa långfristiga skulder		121 530 750	127 582 350
<i>Summe langfristige Verbindlichkeiten</i>			

Moderbolagets
Balansräkning
Muttergesellschaft Bilanz

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga skulder <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>			
Skulder till kreditinstitut <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		6 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder <i>Abrechnungsverbindlichkeiten</i>		3 880 478	71 470
Skulder till koncernföretag <i>Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften</i>		26 390 331	141 461 279
Aktuella skatteskulder <i>Steuerverbindlichkeiten</i>		17 650 536	0
Övriga kortfristiga skulder <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		0	698 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>	16	322 711	1 957 536
Summa kortfristiga skulder <i>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		54 244 056	150 188 682
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER <i>SUMME PASSIVA</i>		708 830 895	656 055 780

Moderbolagets

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Kassaflödesanalys (Tkr)

Muttergesellschaft Kapitalflussrechnung

Den löpande verksamheten

Betrieblichen Tätigkeit

Resultat före finansiella poster

13 567

15 624

Ergebnis vor finanziellen Posten

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 932

3 951

Nicht enthaltene Posten

Betald skatt

-8 400

-5 037

Stener

Erlagd ränta

-8 368

-7 966

Bezahlte Zinsen

Erhållen ränta

5 962

8 413

Erhaltene Zinsen

Kassaflöde från den löpande verksamheten före

förändring av rörelsekapital

6 693

14 985

Kapitalfluss der Gwöhnlichen geschäftstätigkeit vor Veränderung Betriebskapital

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Kapitalfluss aus Veränderungen des Betriebskapitals

Förändring av kortfristiga fordringar

50 709

-7 708

Veränderung kurzfristigen Forderungen

Förändring av leverantörsskulder

3 809

-145

Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Förändring av kortfristiga skulder

-1 269

30 538

Veränderung kurzfristigen Verbindlichkeiten

Kassaflöde från den löpande verksamheten

59 942

37 670

Mittelzu-/Abfluss aus Investitionstätigkeit

Investeringsverksamheten

Investitionen

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-10 704

0

Erwerb von Sachanlagen

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

-44 500

-185 284

Investitionen in Finanzanlagen

Investeringar i dotterbolag

-210

0

Investitionen in Tochtergesellschaft

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-55 414

-185 284

Mittelzu-/Abfluss aus betrieblicher Tätigkeit

Finansieringsverksamheten

Finanzierung

Amortering av lån

-6 000

-6 000

Zugang Anleihen und Kredite

Erhållna (lämnade) koncernbidrag

10 320

48 500

Erhaltene Konzernbeitrag

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

4 320

42 500

Mittelzu-/Abfluss aus der Finanzierungstätigkeit

Årets kassaflöde

8 848

-105 114

Mittelzu-/Abfluss des Jahres

Likvida medel vid årets början

280 833

385 947

Liquide Mittel zum Jahresbeginn

289 681

280 833

Moderbolagets
Kassaflödesanalys (Tkr)
Muttergesellschaft Kapitalflussrechnung

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Likvida medel vid årets slut
Liquide Mittel zum Jahresende

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Sämtliche Zugänge der Gesellschaft wurden mit der Neuerwerbsmethode bilanziert. Im Konzernjahresabschluss werden die unbesteuerten Rücklagen als Eigenkapital (gebundene Rücklagen) und latente Steuern ausgewiesen.

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Verbindlichkeiten in fremder Währung wurden zum Bilanzstichtagskurs bewertet. Wechselkursgewinne und -verluste aus operativen Forderungen und operativen Verbindlichkeiten werden im Betriebsergebnis ausgewiesen, während Wechselkursgewinne und -verluste aus finanziellen Forderungen und Verbindlichkeiten als Finanzposten ausgewiesen werden.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Die Rechnungslegungsgrundsätze bleiben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Intäktsredovisning

Erträge

Hysesintäkterna från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen.

Mieterträge der Immobilien wurden laut Geschäftsbedingungen des Mietvertrages verbucht.

Koncernredovisning

Konzernabschluss

Konsolideringsmetod

Konsolidierungsmethode

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys.

Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Der Konzernabschluss wurde nach der Erwerbsmethode erstellt. Dies bedeutet, dass die identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden erworbener Unternehmen gemäß einer Analyse erworbener Akquisitionen zum Marktwert erfasst werden. Übersteigen die Anschaffungskosten den geschätzten Marktwert des erwarteten Nettovermögens gemäß der Akquisitionsanalyse, wird die Differenz als Goodwill ausgewiesen.

Transaktioner mellan koncernföretag

Transaktionen zwischen Konzernunternehmen

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Transaktionen zwischen Konzernunternehmen sowie nicht realisierte Gewinne werden vollständig eliminiert. Nicht realisierte Verluste werden ebenfalls eliminiert, es sei denn, die Transaktion erfüllt eine Abschreibungspflicht.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Änderungen des internen Gewinns während des Geschäftsjahres wurden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung eliminiert.

Anläggningstillgångar

Anlagenvermögen

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Das materielle Anlagevermögen wird zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibung bewertet.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Wartungs- und Reparaturaufwand werden als Kosten verbucht. Erträge und Kosten aus Anlagenabgängen werden als sonstige Erträge oder Kosten verbucht.

Bolagets materiella anläggningstillgångar avser förvaltningsfastigheter. Det verkliga värdet för dessa baseras på värderingar utförda av utomstående oberoende besiktningsmän. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra.

Als erzielbarer Betrag der Immobilien des Anlagevermögens wurde der beizulegende Zeitwert, der Betrag zu dem zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern ein Vermögenswert zum Bilanzstichtag getauscht werden kann, angesetzt.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Die Abschreibung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer unter Berücksichtigung des wesentlichen Restwerts.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Nutzungsdauer

Stomme och grund	50 år / Jahre
<i>Baukörper</i>	
Innerväggar	20 år / Jahre
<i>Zwischenwände</i>	
Värme och sanitet	30 år / Jahre
<i>Heizungs- und Wasserinstallationen</i>	
EI	30 år / Jahre
<i>Elektroinstallation</i>	
Hyresgäst Anpassningar	20 år / Jahre
<i>Mieterspezifische Bauanpassungen</i>	
Ventilation	20 år / Jahre
<i>Belüftung</i>	
Fasad	40 år / Jahre
<i>Fassade</i>	
Yttertak	40 år / Jahre
<i>Dach</i>	
Transport (ex hiss)	25 år / Jahre
<i>Mechanisches Anlagen, Lifte</i>	
Övrigt	20 år / Jahre
<i>Sonstiges</i>	

Låneutgifter

Zinskosten

Låneutgifter belastar resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Aktivering av låneutgifter sker när de är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas.

Anteilsmäßige Zinskosten, die während der Herstellungszeit einer Anlage anfallen, werden aktiviert.

Inkomstskatter

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Steuern vom Einkommen und Ertrag setzen sich aus den Steuern des Geschäftsjahres und den latenten Steuern zusammen. Steuern werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, die zugrunde liegende Transaktion wird direkt im Eigenkapital erfasst, wobei die damit verbundenen Steuereffekte im Eigenkapital erfasst werden.

Aktuell skatt

Aktuelle Steuer

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Die laufende Steuer bezieht sich auf die Einkommensteuer für das laufende Geschäftsjahr und den Teil der Einkommensteuer des vorangegangenen Geschäftsjahres, der noch nicht gemeldet wurde. Die laufende Steuer wird auf der Grundlage des am Bilanzstichtag geltenden Steuersatzes berechnet.

Uppskjuten skatt

Latente Steuern

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Latente Steuern sind Ertragsteuern, die sich auf zukünftige Geschäftsjahre aufgrund vergangener Ereignisse beziehen. Die Bilanzierung erfolgt nach der Bilanzmethode. Nach dieser Methode werden latente Steuerverbindlichkeiten und latente Steuerforderungen auf temporäre Differenzen erfasst, die zwischen Buch- und Steuerwerten für Vermögenswerte und Schulden sowie für andere Steuerabzüge oder -defizite entstehen.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Latente Steueransprüche werden nur dann netto gegen latente Steuerschulden ausgewiesen, wenn sie mit einem Nettobetrag bezahlt werden können. Latente Steuern werden auf der Grundlage des am Bilanzstichtag geltenden Steuersatzes berechnet. Auswirkungen von Änderungen der geltenden Steuersätze werden in der Gewinn- und Verlustrechnung während des Zeitraums erfasst, in dem die Änderung gesetzlich vorgeschrieben ist. Latente Steueransprüche werden als finanzielles Anlagevermögen und latente Steuerschulden als Rückstellungen ausgewiesen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Latente Steueransprüche im Zusammenhang mit Verlustvorträgen oder anderen künftigen Steuerabzügen werden in dem Umfang ausgewiesen, in dem es wahrscheinlich ist, dass die Abzüge mit künftigen Steuerüberschüssen verrechnet werden können.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Aufgrund des Verhältnisses zwischen Rechnungslegung und Besteuerung wird die latente Steuerschuld, die auf unbesteuerter Rückstellungen entfällt, nicht gesondert ausgewiesen.

Kassaflödesanalys

Kapitalflussrechnung

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. Der Kapitalfluss umfasst nur Geschäftstransaktionen, die Ein- oder Auszahlungen mit sich bringen.

Uppskattningar och bedömningar

Einschätzungen und Auswertungen

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Die Erstellung von Abschlüssen und die Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen basieren häufig auf Einschätzungen und Annahmen des Managements, die zum Zeitpunkt der Beurteilung als angemessen angesehen werden. Schätzungen und Beurteilungen basieren auf historischen Erfahrungen und einer Reihe anderer Faktoren, die unter den gegenwärtigen Umständen als angemessen angesehen werden. Diese Ergebnisse werden verwendet, um die ausgewiesenen Werte von Vermögenswerten und Schulden zu bewerten, die aus anderen Quellen nicht eindeutig ersichtlich sind. Das tatsächliche Ergebnis kann von diesen Schätzungen und Bewertungen abweichen. Schätzungen und Annahmen werden regelmäßig überprüft.

Varje år provas om det finns indikation på att tillgångars värde är lägre än det redovisade värdet. Finns en indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av tillgångens verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Jedes Jahr wird geprüft, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Wert des Vermögens unter dem Buchwert liegt. Wenn es einen Hinweis gibt, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswerts berechnet, der der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Verkaufskosten und Nutzungswert ist.

Not 4 Anställda och personalkostnader

Personal

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Kein Personal ist angestellt. Auszahlungen an Angestellte wurden während des Jahres nicht vorgenommen.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Koncernen

<i>Konzern</i>	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag <i>Zinsen für Konzernunternehmen</i>	-22 107 504	-12 779 829
	-22 107 504	-12 779 829

Moderbolaget

Muttergesellschaft

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag <i>Zinsen für Konzernunternehmen</i>	-7 752 107	-6 106 259
Övriga räntekostnader <i>Sonstige Zinskosten</i>	-6 772 167	0
Kursdifferenser <i>Kursberichtigungen</i>	0	-1 860 000
	-14 524 274	-7 966 259

**Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

<i>Konzern</i>	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt <i>Steuer vom Einkommen und Ertrag</i>	-42 615 902	-35 755 316
Uppskjuten skatt <i>Latente Steuern</i>	300 809	-12 227 321
Justering av föregående års skatt <i>Anpassung der Vorjahressteuer</i>	0	60 553
Korrigerigering av uppskjuten skatt <i>Korrektur der Latente Steuern</i>	0	-4 943
Totalt redovisad skatt <i>Steuern vom Einkommen</i>	-42 315 093	-47 927 027

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt <i>Ergebnis vor Steuer</i>		196 478 584		228 003 412
Skatt enligt gällande skattesats <i>Steuer, berechnet mit aktuellem Steuersatz</i>	20,6	-40 474 589	20,6	-46 968 701
Ej skattepliktiga intäkter <i>Steuereffekt nicht versteuerbarer Erträge</i>		267 861		16 348
Ej avdragsgilla kostnader <i>Steuereffekt nicht absetzbarer Kosten</i>		0		-1 032 143
Effekt av tidigare korrigerad p-fond <i>Auswirkung des zuvor korrigierten Rückstellungsfonds</i>		-51		0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond <i>Steuereffekt der Pauschalverzinsung des Gewinnperiodisierungsfonds</i>		-1 448 144		-313 639
Skatteeffekt av återförd periodiseringsfond <i>Ergänzung zu zurückgeführten Rückstellungsfonds</i>		-648 478		0
Justering avseende skatter för föregående år <i>Anpassung bezüglich Steuern für das Vorjahr</i>		0		99 623
Justering avseende uppskjutna skatter fg år <i>Anpassung bezüglich latenter Steuern für das Vorjahr</i>		-11 802		-4 943
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång <i>Unterjährige Nutzung der Verlustabzüge früherer Jahre, deren Steuerwert nicht als Vermögenswert ausgewiesen wurde</i>		0		63 678
Andra ej bokförda kostnader <i>Sonstige nicht gebuchte Kosten</i>		229 774		1 004 024

Fastighets AB Enköpingsvägen
Org.nr 556528-4626

22 (35)

Uppskjuten skattefordran inrullat underskott		-229 664		229 664
<i>Verlustvortrag der latenten Steuerforderung</i>				
Uppskjuten skatteskuld aktiverade räntor		0		-1 020 938
<i>Latente Steuerverbindlichkeiten, aktivierte Zinsen</i>				
Redovisad effektiv skatt	20,6	-42 315 093	20,6	-47 927 027
<i>Ermittelte Steuer vom Einkommen und Ertrag</i>				

Moderbolaget
Muttergesellschaft

2023

2022

Skatt på årets resultat

Aktuell skatt		-28 328 745		-4 037 330
<i>Steuer vom Einkommen und Ertrag</i>				
Uppskjuten skatt		-96 545		-98 255
<i>Latente Steuern</i>				
Korrigerings av föregående års skatt		0		-14 161
<i>Korrektur der Vorjahressteuer</i>				
Totalt redovisad skatt		-28 425 290		-4 149 746
<i>Steuern vom Einkommen</i>				

Avstämning av effektiv skatt
Abstimmung/Bilanz der effektiven Steuer

2023

2022

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		137 260 693		19 926 669
<i>Ergebnis vor Steuer</i>				
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-28 275 703	20,6	-4 104 894
<i>Steuer, berechnet mit aktuellem Steuersatz</i>				
Ej skattepliktiga intäkter		60 787		2 637
<i>Nicht Steuerpflichtiges Einkommen</i>				
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-210 374		-47 491
<i>Steuereffekt der Pauschalverzinsung des Gewinnperiodisierungsfonds</i>				
Justering avseende skatter för föregående år		0		2
<i>Anpassung bezüglich Steuern für das Vorjahr</i>				
Redovisad effektiv skatt	20,7	-28 425 290	20,8	-4 149 746
<i>Gemeldete effektive Steuer</i>				

**Not 7 Byggnader och mark
Koncernen**

<i>Konzern</i>	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden <i>Anfangsbestand Anschaffungskosten</i>	2 615 469 703	2 267 844 708
Inköp <i>Zugänge</i>	471 186	221 354 796
Omklassificeringar <i>Umgliederungen</i>	77 922 818	42 420
Tillkommer förvärv dotterbolag <i>Fügt Akquisitionstöchter hinzu</i>	159 410	126 227 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden <i>Endbestand Anschaffungskosten</i>	2 694 023 117	2 615 469 703
Ingående avskrivningar <i>Anfangsbestand Abschreibungen</i>	-724 918 450	-673 909 343
Årets avskrivningar <i>Jahresabschreibungen</i>	-74 616 550	-51 009 107
Utgående ackumulerade avskrivningar <i>Endbestand Abschreibungen</i>	-799 535 000	-724 918 450
Ingående uppskrivningar <i>Anfangsbestand Zuschreibungen</i>	15 760 733	16 613 060
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp <i>Jahresabschreibungen</i>	-852 327	-852 327
Utgående ackumulerade uppskrivningar <i>Endbestand Aufschreibungen</i>	14 908 406	15 760 733
Utgående redovisat värde <i>Buchwert laut Plan</i>	1 909 396 523	1 906 311 986
Bokfört värde byggnader <i>Buchwert Gebäude</i>	1 078 615 315	1 081 304 927
Bokfört värde mark <i>Buchwert Grund und Boden</i>	792 121 931	791 962 521
Bokfört värde markanläggning <i>Buchwert Markanlage</i>	38 659 276	33 044 538
	1 909 396 522	1 906 311 986

Moderbolaget

Muttergesellschaft

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden <i>Anfangsbestand Anschaffungskosten</i>	189 927 741	189 927 741
Omklassificering <i>Umgliederungen</i>	9 657 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden <i>Endbestand Anschaffungskosten</i>	199 584 741	189 927 741
Ingående avskrivningar <i>Anfangsbestand Abschreibungen</i>	-85 147 332	-81 357 486
Årets avskrivningar <i>Jahresabschreibungen</i>	-3 822 287	-3 789 846
Utgående ackumulerade avskrivningar <i>Endbestand Abschreibungen</i>	-88 969 619	-85 147 332
Ingående uppskrivningar <i>Anfangsbestand Zuschreibungen</i>	2 846 034	3 007 006
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp <i>Jahresabschreibungen</i>	-160 972	-160 972
Utgående ackumulerade uppskrivningar <i>Endbestand Aufschreibungen</i>	2 685 062	2 846 034
Utgående redovisat värde <i>Buchwert laut Plan</i>	113 300 184	107 626 443
Bokfört värde byggnader <i>Buchwert Gebäude</i>	70 965 184	65 291 443
Bokfört värde mark <i>Buchwert Grund und Boden</i>	42 335 000	42 335 000
	113 300 184	107 626 443

Årets avskrivning på uppskrivning kommer redovisas som en ej skattemässigt avdragsgill kostnad i inkomstdeklarationen.

Die diesjährige Neubewertung wird in der Ertragsteuererklärung als nicht steuerlich absetzbarer Aufwand ausgewiesen.

I anskaffningsvärdena ingår en aktiverad ränta om 8 312 tkr.

Die Akquisitionswerte beinhalten einen aktivierten Zinssatz von 8.312.000 schwedischen Kronen.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Geräte, Werkzeuge und Installationen

Koncernen

<i>Konzern</i>	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden <i>Anfangsbestand Anschaffungskosten</i>	5 174 605	0
Inköp <i>Zugänge</i>	800 697	5 174 605
Omklassificeringar <i>Umgliederungen</i>	87 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden <i>Endbestand Anschaffungskosten</i>	6 063 202	5 174 605
Ingående avskrivningar <i>Anfangsbestand Abschreibungen</i>	-52 599	0
Årets avskrivningar <i>Jahresabschreibungen</i>	-395 382	-52 599
Utgående ackumulerade avskrivningar <i>Endbestand Abschreibungen</i>	-447 981	-52 599
Utgående redovisat värde <i>Buchwert laut Plan</i>	5 615 221	5 122 006

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Laufende Neuinstallationen und Fortschritte bei Materialanlagen

Koncernen

<i>Konzern</i>	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden <i>Anfangsbestand Anschaffungskosten</i>	50 088 751	84 047 718
Inköp <i>Zugänge</i>	43 181 350	145 293 976
Omklassificeringar <i>Umgliederungen</i>	-79 229 640	-179 252 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden <i>Endbestand Anschaffungskosten</i>	14 040 461	50 088 751
Utgående redovisat värde <i>Buchwert laut Plan</i>	14 040 461	50 088 751

Moderbolaget

<i>Muttergesellschaft</i>	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden <i>Anfangsbestand Anschaffungskosten</i>	0	0
Inköp <i>Zugänge</i>	10 703 570	0
Omklassificeringar <i>Umgliederungen</i>	-9 657 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden <i>Endbestand Anschaffungskosten</i>	1 046 570	0

Utgående redovisat värde 1 046 570 0
Buchwert laut Plan

Not 10 Förbättringsutgifter på annans fastighet
Baumassnahmen an fremden Gebäuden

Koncernen

Konzern 2023-12-31 2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden 21 701 348 21 701 348
Anfangsbestand Anschaffungskosten

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 21 701 348 21 701 348
Endbestand Anschaffungskosten

Ingående avskrivningar -9 107 003 -7 953 323
Anfangsbestand Abschreibungen

Årets avskrivningar -1 153 680 -1 153 680
Jahresabschreibungen

Utgående ackumulerade avskrivningar -10 260 683 -9 107 003
Endbestand Abschreibungen

Utgående redovisat värde 11 440 665 12 594 345
Buchwert laut Plan

Not 11 Uppskjuten skattefordran
Aufgelaufene Steuerforderung

Koncernen

Konzern 2023-12-31 2022-12-31

Belopp vid årets ingång 1 106 012 708 957
Jahresrückstellung

Årets avsättningar 292 635 480 061
Ergebnis der Änderung des Steuersatzes

Under året ianspråktaga belopp -279 212 -83 006
Während des Jahres geltend gemachte Beträge

Belopp vid årets utgång 1 119 435 1 106 012
Buchwert

Temporära skillnader återfinns endast i byggnader och mark.
Temporäre Unterschieden ergeben sich in Gebäude und Boden

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Rechnungsabgrenzung

Koncernen

Konzern

2023-12-31 **2022-12-31**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 196 425 74 193 089

Rechnungsabgrenzung

32 196 425 **74 193 089**

Moderbolaget

Muttergesellschaft

2023-12-31 **2022-12-31**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 953 048 12 598 313

Rechnungsabgrenzung

8 953 048 **12 598 313**

2024070521866

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

Latente Steuerschuld

Koncernen

Konzern

2023-12-31 2022-12-31

Uppskjuten skatteskuld

Latente Steuerschuld

Belopp vid årets ingång

106 484 040 72 507 218

Anfangsbestand

Årets avsättningar

0 33 976 822

Jahresrückstellung

Under året ianspråktaga belopp

-287 384 0

Im Laufe des Jahres geltend gemachte Beträge

106 196 656 106 484 040

Temporära skillnader återfinns i följande poster:

Temporäre Unterschieden ergeben sich in folgenden Positionen

Byggnader och mark

9 204 198 8 469 377

Gebäude und Boden

Periodiseringsfond

96 992 458 98 014 663

Periodisierungsfond

106 196 656 106 484 040

Moderbolaget

Muttergesellschaft

2023-12-31 2022-12-31

Uppskjuten skatteskuld

Latente Steuerschuld

Belopp vid årets ingång

1 445 032 1 346 777

Anfangsbestand

Årets avsättningar

96 545 98 255

Jahresrückstellung

1 541 577 1 445 032

Temporära skillnader återfinns i följande poster:

Temporäre Unterschieden ergeben sich in folgenden Positionen

Byggnader och mark

1 541 577 1 445 032

Gebäude und Boden

1 541 577 1 445 032

Not 14 Checkräkningskredit

Laufendes Konto

Koncernen

Konzern

2023-12-31

2022-12-31

Ställda säkerheter

Gestellte Sicherheiten

20 000 000

20 000 000

20 000 000

20 000 000

Moderbolaget

Muttergesellschaft

2023-12-31

2022-12-31

Ställda säkerheter

Gestellte Sicherheiten

20 000 000

20 000 000

20 000 000

20 000 000

Not 15 Långfristiga skulder

Verbindlichkeiten

Koncernen

Konzern

2023-12-31

2022-12-31

Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen

29 580 750

35 580 750

Restlaufzeit kürzer als fünf Jahre Restlaufzeit kürzer als fünf Jahre

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

157 416 400

157 620 220

Restlaufzeit länger als fünf Jahre

186 997 150

193 200 970

Moderbolaget

Muttergesellschaft

2023-12-31

2022-12-31

Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen

29 580 750

35 580 750

Restlaufzeit kürzer als fünf Jahre Restlaufzeit kürzer als fünf Jahre

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

91 950 000

92 001 600

Restlaufzeit länger als fünf Jahre

121 530 750

127 582 350

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Rechnungsabgrenzung

Koncernen

<i>Konzern</i>	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	9 705 479	14 441 659
<i>Rechnungsabgrenzung</i>	9 705 479	14 441 659

Moderbolaget

Muttergesellschaft

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	322 712	1 957 536
<i>Rechnungsabgrenzung</i>	322 712	1 957 536

Not 17 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Koncernen

Konzern

	2023	2022
Ränteintäkter	11 789 296	874 702
<i>Sonstige Zinsen</i>	11 789 296	874 702

Moderbolaget

Muttergesellschaft

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	10 631 858	2 668 870
<i>Sonstige Zinsen</i>		
Ränteintäkter från koncernföretag	1 486 558	5 743 832
<i>Zinserträge aus Konzerngesellschaften</i>		
	12 118 416	8 412 702

Not 18 Bokslutsdispositioner

Dispositionen

Moderbolaget

Muttergesellschaft

	2023	2022
Förändring P-fond	45 839 393	6 464 145
<i>Veränderung Peridisierungsfond</i>		
Lämnat/Erhållet koncernbidrag	-171 938 969	-10 320 000
<i>Gegebener / Erhaltener Konzernbeitrag</i>		
	-126 099 576	-3 855 855

Not 19 Andelar i koncernföretag

Tochtergesellschaften

Moderbolaget

Muttergesellschaft

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden <i>Anfangsbestand</i>	220 862 371	55 578 421
Inköp <i>Erwerbung</i>	209 410	165 283 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden <i>Endbestand Anschaffungskosten</i>	221 071 781	220 862 371
Utgående redovisat värde <i>Buchwert</i>	221 071 781	220 862 371

Not 20 Specifikation andelar i koncernföretag (Tkr)

Spezifikationsanteile in Tochtergesellschaften

Moderbolaget

Muttergesellschaft

Namn	Kapital- Andel <i>Kapital anteil</i>	Antal Andelar <i>Anteile</i>	Bokfört Värde <i>Buchwert</i>
Fastighets AB Rapsgatan	100	1 000	2 249
Fastighets AB Segersbyvägen	100	1 000	2 268
Fastighets AB Länna 18:23	100	1 000	17 618
Fastighets AB Brännaregatan	100	1 000	2 647
Fastighets AB Hedkärren	100	1 000	2 368
Fastighets AB Nornegatan	100	1 000	3 244
Fastighets AB Hallsta Gårdsgata	100	1 000	1 373
Fastighets AB Transportgatan	100	1 000	1 711
Fastighets AB Gesällvägen	100	1 000	100
Fastighets AB Varuvägen	100	1 000	100
Fastighets AB Norra Svedengatan	100	1 000	100
Fastighets AB Kranvägen i Upplands Väsby	100	1 000	50
Sicklaallén Fastighets AB	100	1 000	100
Knivsta Hyvelgatan Fastighets AB	100	1 000	100
Handelsvägen Fastighets AB	100	1 000	21 550
Skalbaggevägen Fastighets AB	100	1 000	165 493
			221 071

	Org.nr <i>Firmen nr.</i>	Säte <i>Sitz</i>	Eget kapital <i>Eigenkapital</i>	Resultat <i>Jahres- überschuss</i>
Fastighets AB Rapsgatan	556552-2587	Malmö	97 699	-137
Fastighets AB Segersbyvägen	556552-2595	Malmö	109 836	148
Fastighets AB Länna 18:23	556552-2504	Malmö	108 218	857
Fastighets AB Brännaregatan	556576-5707	Malmö	58 029	515
Fastighets AB Hedkärr	556576-5681	Malmö	54 713	1 259
Fastighets AB Nornegatan	556576-5699	Malmö	101 728	1 288
Fastighets AB Hallsta Gårdsgata	556588-7253	Malmö	139 888	11 716
Fastighets AB Transportgatan	556616-7036	Malmö	60 752	7 061
Fastighets AB Gesällvägen	556701-2876	Malmö	89 743	2 241
Fastighets AB Varuvägen	556701-2868	Malmö	110 558	2 289
Fastighets AB Norra Svedengatan	556780-7747	Malmö	124 242	14 286
Fastighets AB Kranvägen i Upplands Väsby	556742-6563	Malmö	182 840	-1 419
Sicklaallén Fastighets AB	559170-7673	Malmö	2 763	-12
Knivsta Hyvelgatan Fastighets AB	559175-9492	Malmö	15 772	434
Handelsvägen Fastighet AB	559197-8134	Malmö	31 689	-1 083
Skalbaggevägen Fastighets AB	559187-0208	Malmö	70 764	9 916

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

Gliederung von Gewinn oder Verlust

Moderbolaget

Muttergesellschaft

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Vorschlag für die Gewinnverwendung

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Der Vorstand schlägt vor die Gewinnmittel folgendermassen zu verwenden:

balanserad vinst 302 523 373

Ergebnisvortrag

årets vinst 108 835 403

Jahresüberschuss

411 358 776

disponeras så att

i ny räkning överföres

Vortrag auf neue Rechnung

411 358 776

2024070521872

Not 22 Obeskattade reserver
Sonderposten mit Rücklageanteil
Moderbolaget
Muttergesellschaft

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2018 <i>Periodisierungsfond 2018</i>	5 877 612	5 877 612
Periodiseringsfond 2019 <i>Periodisierungsfond 2019</i>	13 372 241	13 372 241
Periodiseringsfond 2020 <i>Periodisierungsfond 2020</i>	9 747 761	9 747 761
Peiodiseringsfond 2021 <i>Periodisierungsfond 2021</i>	17 110 449	17 110 449
Peiodiseringsfond 2022 <i>Periodisierungsfond 2022</i>	6 532 896	6 532 896
Peiodiseringsfond 2023 <i>Periodisierungsfond 2023</i>	45 839 393	0
	98 480 352	52 640 959
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver <i>Latente Steuern der unversteuerten Rücklagen</i> Baserad på skattesats 20,6% <i>Basiert auf dem Steuersatz von 20,6%</i>	20 286 953	10 844 037

Not 23 Ställda säkerheter
Gestellte Sicherheiten
Koncernen
Konzern

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut: <i>Gestellte Sicherheiten an Kreditinstitute:</i> Fastighetsinteckningar <i>Hypotheken</i>	152 500 000	660 500 000
	152 500 000	660 500 000

Moderbolaget
Muttergesellschaft

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut: <i>Gestellte Sicherheiten an Kreditinstitute:</i> Fastighetsinteckningar <i>Hypotheken</i>	137 500 000	122 500 000
	137 500 000	122 500 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Eventualverbindlichkeit

Koncernen

Konzern	2023-12-31	2022-12-31
Övriga säkerheter	1 176 096 174	1 207 671 451
Übrigen Sicherheiten	1 176 096 174	1 207 671 451

Moderbolaget

Muttergesellschaft

	2023-12-31	2022-12-31
Borgen för koncernföretag	0	59 785 000
Bürgschaft für Konzerngesellschaft		
Övriga säkerheter	1 176 096 174	1 207 671 451
Übrigen Sicherheiten	1 176 096 174	1 267 456 451

Övriga säkerheter avser säkerhet för två av Bauhaus & Co KBs hyresavtal. Skulle Bauhaus & Co KB gå i konkurs har Fastighets AB Enköpingsvägen rådighet över avtalen och kan i sin tur hyra ut lokalerna till annan hyresgäst.

Die übrigen Sicherheiten betreffen zwei Mietverträge der Bauhaus & Co KB. Im Falle einer Insolvenz der Bauhaus & Co KB hat die Fastighets AB Enköpingsvägen das Recht der Mietverträge zu übernehmen und die Immobilie zu vermieten.

Not 25 Koncernförhållanden

Bolaget ägs av Demp Real Estate BV (100%).

Das Unternehmen steht im Eigentum der Demp Real Estate BV (100%)

Koncernredovisningen upprättas av Demp Real Estate B.V. Av årets inköp/försäljning avser kSEK 1 166 (2 120) företag inom koncernen.

Der Konzernabschluss wurde von Demp Real Estate B.V. aufgestellt. kSEK 1 166 (2 120) des Wareneinkaufs/Umsatz wurden konzernintern eingekauft/erwirtschaftet.

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Koncernen

Konzern

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Nach Ende des Geschäftsjahres sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Moderbolaget

Muttergesellschaft

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Nach Ende des Geschäftsjahres sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

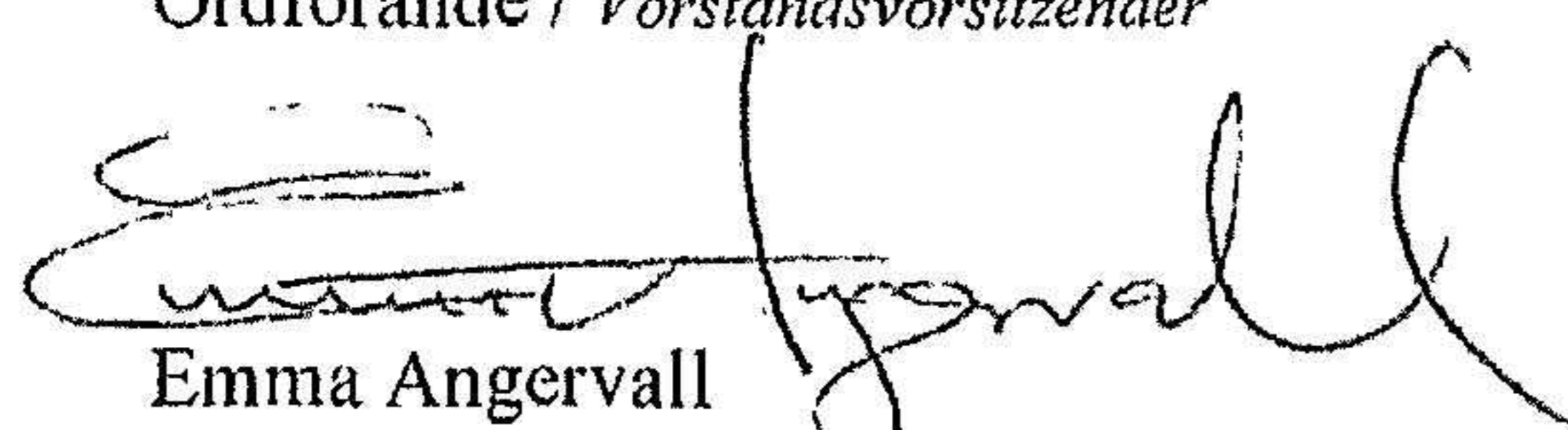
Stockholm 7/6 - 2024



Bernd Baus
Ordförande / Vorstandsvorsitzender



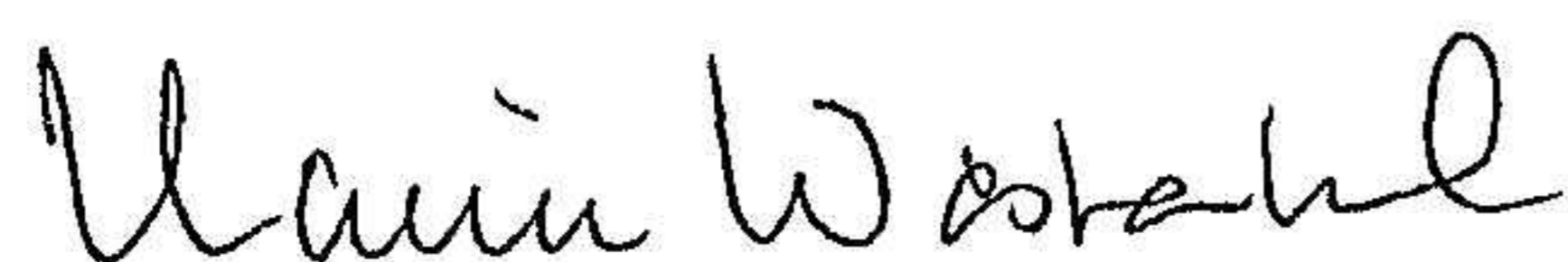
Bettina Schütz-Gårdén



Emma Angervall
Verkställande direktör / Geschäftsführer

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/6 2024
Der Wirtschaftsprüferbericht wurde am abgegeben.

Mazars AB



Karin Westerlund
Auktoriserad revisor / Wirtschaftsprüfer

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Enköpingsvägen
Org. nr 556528-4626

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Enköpingsvägen för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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, förfälskning, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensam ansvarig för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Enköpingsvägen 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 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den 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.

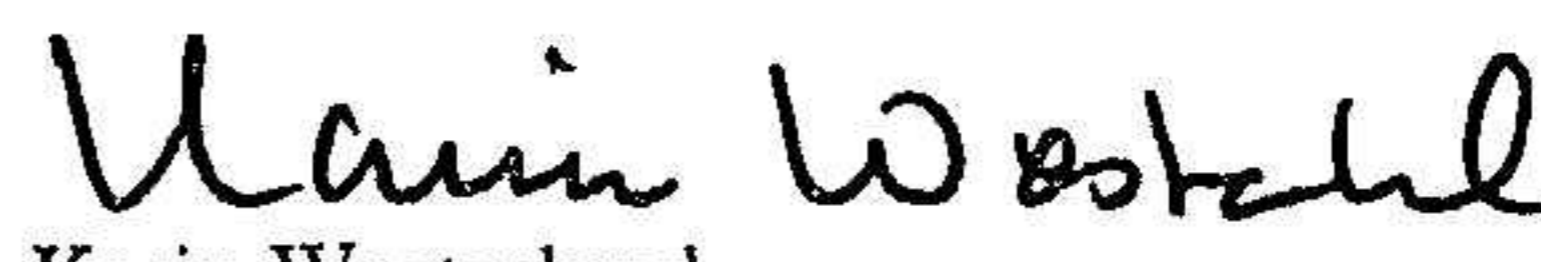
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till

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 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, 2024-06-30

Forvis Mazars AB


Karin Westerlund
Auktoriserad revisor