

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Antares**  
556992-7816

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

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-12.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Hans Östling, Styrelseledamot  
2024-06-13

Styrelsen för Fastighets AB Antares avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget skall ha till föremål för sin verksamhet att förvärva, äga, förvalta fast egendom och utveckla byggrätter. Bolaget kommer även förvalta och investera i andelar och aktier i bolag som äger fast egendom. Bolaget har inte haft några anställda under året och inga löner eller ersättningar har utbetalats.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Celsiusgatan Fastigheter AB, org. nr 559142-4360, med säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förstudier för kommande utveckling har påbörjats.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	3 671	6 216	5 877	3 994	1 027
Resultat efter finansiella poster	1 266	3 892	3 601	-5 167	-1 041
Eget kapital	7 434	7 435	4 944	1 342	509
Balansomslutning	70 553	73 328	77 577	86 392	28 732
Soliditet (%)	10,5	10,1	6,4	1,6	1,8

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter.

Minskad nettoomsättning beror på att det största hyresavtalet avslutades efter kvartal 2.

**Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	4 893	2 492	<b>7 435</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 492	-2 492	<b>0</b>
Årets resultat			-1	<b>-1</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>7 385</b>	<b>-1</b>	<b>7 434</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 7 500 Tkr (7 500 Tkr).

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 385 345
årets förlust	-947
	<b>7 384 398</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	7 384 398
	<b>7 384 398</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Tkr

Not

2023-01-01

2022-01-01

-2023-12-31

-2022-12-31

### Rörelsens intäkter

Hysesintäkter

3 671

6 216

**3 671**

**6 216**

### Rörelsens kostnader

Driftskostnader

-195

-468

Övriga externa kostnader

-892

-854

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella tillgångar

-208

-208

**-1 295**

**-1 530**

### Rörelseresultat

**2 376**

**4 686**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

2 070

658

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-3 180

-1 452

**-1 110**

**-794**

### Resultat efter finansiella poster

**1 266**

**3 892**

Bokslutsdispositioner

4

-1 267

-1 400

### Resultat före skatt

**-1**

**2 492**

### Årets resultat

**-1**

**2 492**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	10 577	10 785
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	810	373
		<b>11 387</b>	<b>11 158</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag	7	48 697	46 799
		<b>48 697</b>	<b>46 799</b>

**Summa anläggningstillgångar** **60 084** **57 956**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		603	2 493
Aktuella skattefordringar		119	0
Övriga fordringar		33	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16	10
		<b>771</b>	<b>2 509</b>

**Kassa och bank** **9 699** **12 862**

**Summa omsättningstillgångar** **10 469** **15 371**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **70 553** **73 328**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 385	4 894
Årets resultat		-1	2 492
		<b>7 384</b>	<b>7 385</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 434</b>	<b>7 435</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	62 055
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>62 055</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		60 795	0
Leverantörsskulder		358	403
Skulder till koncernföretag		1 267	0
Aktuella skatteskulder		0	334
Övriga skulder		121	861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		578	2 239
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>63 119</b>	<b>3 837</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 553</b>	<b>73 328</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras över dess löptid. Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Kontorsbyggnader

Stommar	50 år
Fasader, yttertak, fönster	50 år
Installationer (system)	50 år

### **Låneutgifter**

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Inkomstskatter**

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.

#### ***Aktuell skatt***

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.

#### ***Uppskjuten skatt***

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.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas 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.

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

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

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	1 698	567
Övriga intäktsräntor	371	91
	<b>2 070</b>	<b>658</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga räntekostnader	-3 180	-1 452
	<b>-3 180</b>	<b>-1 452</b>

**Not 4 Bokslutsdispositioner**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Lämnade koncernbidrag	-1 267	-1 400
	<b>-1 267</b>	<b>-1 400</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	11 549	11 549
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 549</b>	<b>11 549</b>
Ingående avskrivningar	-764	-555
Årets avskrivningar	-208	-208
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-972</b>	<b>-764</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 577</b>	<b>10 785</b>
Bokfört värde byggnader	9 439	9 647
Bokfört värde mark	1 138	1 138
	<b>10 577</b>	<b>10 785</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	373	22
Under året nedlagda kostnader	437	351
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>810</b>	<b>373</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>810</b>	<b>373</b>

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	46 799	21 158
Tillkommande fordringar	1 898	27 041
Avgående fordringar	0	-1 400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 697</b>	<b>46 799</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 697</b>	<b>46 799</b>

**Not 8 Antal aktier och kvotvärde**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal aktier och kvotvärde	500	100
	<b>500</b>	

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	79 580	79 580
	<b>79 580</b>	<b>79 580</b>

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har skett.

Göteborg 2024-05-27

*Manne Aronsson*  
Manne Aronsson  
Ordförande

*Camilla Heyman*  
Camilla Heyman

*Josefine Storm*  
Josefine Storm

*Hans Östling*  
Hans Östling

## **Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Inger Kollberg*  
Inger Kollberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Antares, org.nr 556992-7816

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighets AB Antares.

### 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 Fastighets AB Antares enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Fastighets AB Antares 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 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 Fastighets AB Antares enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 30 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg  
Auktoriserad revisor