

Årsredovisning
för
Arendalsvägen Property
AB

556789-5502

Räkenskapsåret

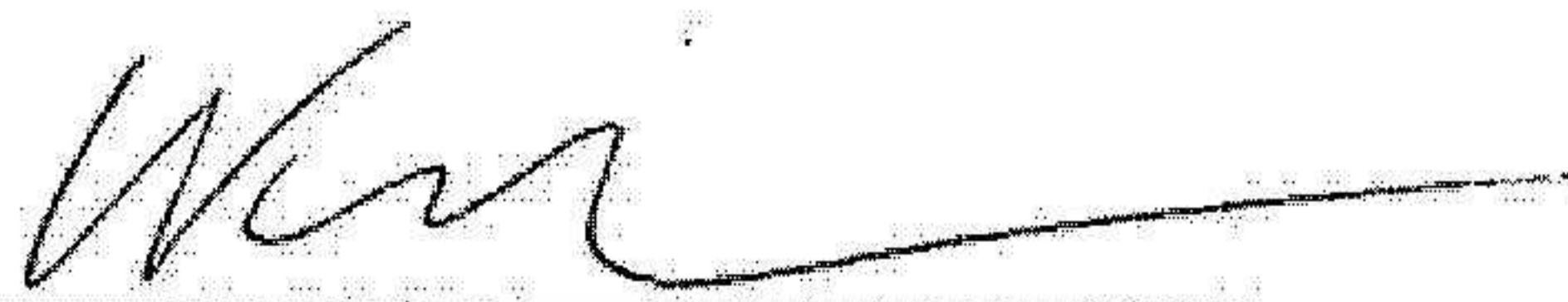
2021-01-01 – 2021-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Arendalsvägen Property AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 29 juli 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 29 juli 2022



Nina Tour

Styrelsen för Arendalsvägen Property AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i tusentals svenska kronor, Tkr.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast egendom samt att bedriva annan i samband därmed förenlig verksamhet.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till M&G European Property Holding Company S.à.r.l., org. nr B0092191 med säte i Luxemburg.

Årsredovisningen för koncernen i vilket bolaget ingår, M&G European Property Fund SICAV-FIS, finns att tillgå på registrerat kontor 16 Boulevard Royal, L-2449 Luxemburg.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sverige har haft mycket begränsade covid-19-"lockdown" vilket resulterat i mindre effekt på ekonomin som helhet jämfört med andra europeiska länder. Covid-19 har inte haft någon större inverkan på den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget verkar på logistikfastighetsmarknaden som har haft mycket begränsad påverkan från Covid-19. Pandemin har oundvikligen drabbat vissa företag men det har inte haft någon inverkan på detta företag.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 (5 mån) | 2019/20 | 2018/19 |
|-----------------------------------|--------|-----------------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 17 956 | 7 475 | 17 881 | 17 496 |
| Resultat efter finansiella poster | 4 732 | 2 167 | 5 206 | 1 749 |
| Soliditet (%) | 2,7 | 1,6 | 2,6 | 0,3 |

Jämförelsesiffrorna från fg år avser 5 månader.

GS
10/11

Förändring av eget kapital (Tkr)

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|-------------------|------------------------|-------------------|--------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 | 1 000 | 1 397 | 2 497 |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma: | | 1 397 | -1 397 | 0 |
| Utdelning | | -1 397 | | -1 397 |
| Årets resultat | | | 3 050 | 3 050 |
| Belopp vid årets utgång | 100 | 1 000 | 3 050 | 4 150 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 000 000 |
| årets vinst | 3 049 750 |
| | 4 049 750 |

| | |
|--|------------------|
| disponeras så att till aktieägare utdelas | 3 049 750 |
| i ny räkning överföres | 1 000 000 |
| | 4 049 750 |

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse; Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

CS
Lor
H

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-08-01 -2020-12-31 (5 mån) |
|--|-----|---------------------------|--------------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 17 956 | 7 475 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 17 956 | 7 475 |
| Rörelsekostnader | 2 | | |
| Råvaror och förnödenheter | | -1 459 | -630 |
| Övriga externa kostnader | | -2 139 | -556 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 3 | -6 234 | -2 597 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 832 | -3 783 |
| Rörelseresultat | | 8 124 | 3 692 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | -1 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -3 391 | -1 525 |
| Summa finansiella poster | | -3 392 | -1 525 |
| Resultat efter finansiella poster | | 4 732 | 2 167 |
| Resultat före skatt | | 4 732 | 2 167 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -1 682 | -770 |
| Årets resultat | | 3 050 | 1 397 |

CS
19
10

Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

116 342

122 575

Summa materiella anläggningstillgångar

116 342

122 575

Summa anläggningstillgångar

116 342

122 575

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

1 906

1 610

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

180

78

Summa kortfristiga fordringar

2 086

1 688

Kassa och bank

Kassa och bank

32 825

28 794

Summa kassa och bank

32 825

28 794

Summa omsättningstillgångar

34 911

30 482

SUMMA TILLGÅNGAR

151 253

153 057

Balansräkning

Tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 100

Summa bundet eget kapital

100 100

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 000 1 000

Årets resultat

3 050 1 397

Summa fritt eget kapital

4 050 2 397

Summa eget kapital

4 150 2 497

Långfristiga skulder

5

Skulder till koncernföretag

140 181 140 181

Summa långfristiga skulder

140 181 140 181

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

246 531

Skulder till koncernföretag

0 2 687

Skatteskulder

342 1 108

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6

6 334 6 053

Summa kortfristiga skulder

6 922 10 379

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

151 253 153 057

CS
TR

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Bolaget har sitt säte i Stockholm, och bolagets adress är Strandvägen 7A, 114 56 STOCKHOLM.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Monetära fordringar och skulder i utländs valuta har räknats om till balansdagens kurs.

Personal

Bolaget har under året inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 25 År

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

| | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-08-01 -2020-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen | 30,03 % | 31,26 % |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-08-01 -2020-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 172 338 | 172 338 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 172 338 | 172 338 |
| Ingående avskrivningar | -49 762 | -47 165 |
| Årets avskrivningar | -6 234 | -2 597 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -55 996 | -49 762 |
| Utgående redovisat värde | 116 342 | 122 576 |
| Bokfört värde mark | 16 500 | 16 500 |
| | 16 500 | 16 500 |

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-08-01 -2020-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -3 360 | -1 408 |
| Övriga räntekostnader | -31 | -118 |
| | -3 391 | -1 526 |

Not 5 Långfristiga skulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|------------|
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning 1-5 år efter balansdagen | 104 065 | 104 065 |
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen | 36 116 | 36 116 |
| | 140 181 | 140 181 |

Långgivare: M&G European Property Holding Company S.à.r.l.
Räntesats: 2.50%
Förfallodag: 16 juli 2024
Lånebelopp: 104 065

Långgivare: M&G European Property Holding Company S.à.r.l.
Räntesats: 2.00%
Förfallodag: 18 december 2027
Lånebelopp: 36 116

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetalda intäkter | 5 795 | 5 647 |
| Övriga upplupna kostnader | 538 | 405 |
| | 6 333 | 6 052 |

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I februari 2022 införde ett antal länder (inklusive USA, Storbritannien och EU) sanktioner mot vissa enheter och individer i Ryssland som ett resultat av det officiella erännandet av Folkrepubliken Donetsk och Folkrepubliken Lugansk av Ryska federationen. Tillkännagivanden om ytterligare sanktioner har gjorts efter militära operationer som inletts av Ryssland mot Ukraina den 24 februari 2022.

Situationen, tillsammans med växande oro från fluktuationer i råvarupriser och valutakurser, och potentialen att negativt påverka de globala ekonomierna, har drivit på en kraftig ökning av volatiliteten på marknaderna. Styrelsen betraktar dessa händelser för bolaget som icke-justerande händelser efter rapportperiodens utgång.

Även om varken bolagets resultat, likviditet eller verksamhet, vid datumet för denna rapport, har påverkats nämnvärt av ovanstående, fortsätter styrelsen att övervaka den föränderliga situationen och dess inverkan på bolagets finansiella ställning.

Stockholm *1 juni 2022*



Nina Tour
Ordförande



Grant Stuart Broadway



Robert Johan Mauritz Göthe

Vår revisionsberättelse har lämnats *10/6 2022*

Ernst & Young AB



Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2022080116908

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arendalsvägen Property AB, org.nr 556789 - 5502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Arendalsvägen Property AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Arendalsvägen Property ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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.

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 Arendalsvägen Property AB 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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.



Building a better
working world

2022080116909

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 Arendalsvägen Property 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Arendalsvägen Property 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 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.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 10/6 2022

Ernst & Young AB

Thomas Nilsson
Auktoriserad Revisor