

# Årsredovisning

för

## Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB

559136-0036

Räkenskapsåret

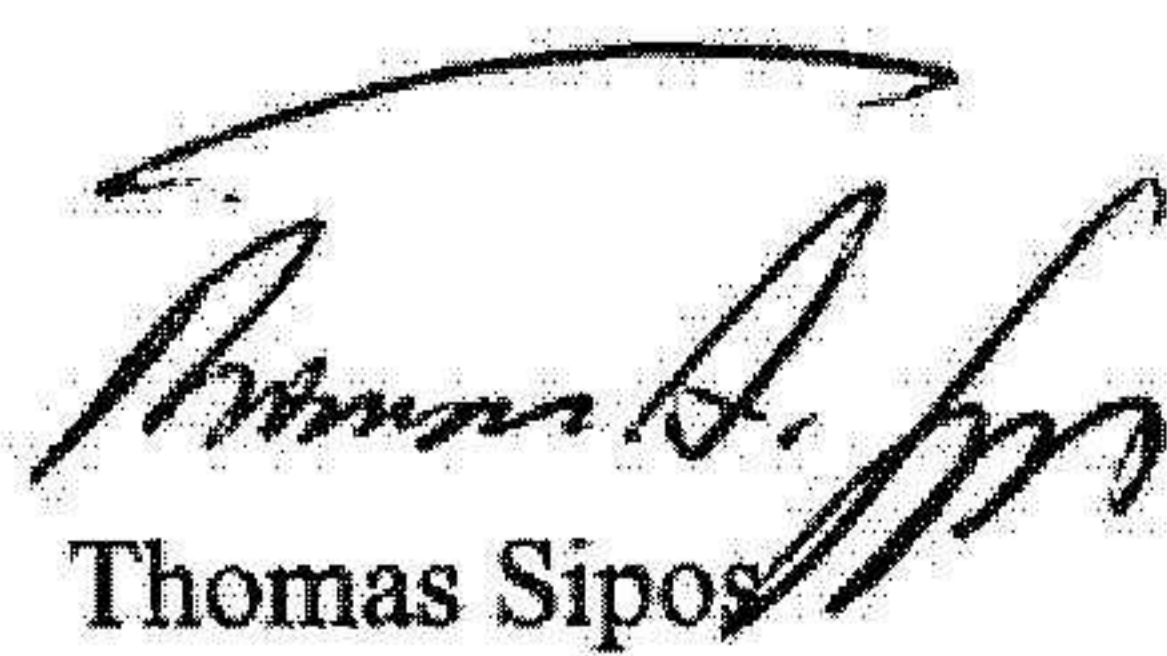
2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 30/6 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 30/6 2022



Thomas Sipos  
Styrelseledamot

2022071511207

**Årsredovisning**  
för  
**Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB**  
559136-0036  
Räkenskapsåret  
2021

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	18

Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB  
Org.nr 559136-0036

2 (18)

Styrelsen för Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Rörvägen 12 Jordbromalm AB, organisationsnummer 559137-9242, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Property IV Holding I AB, organisationsnummer 556984-6834. Revelop IV AB upprättar koncernredovisning vari Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB ingår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvats av det tidigare systerbolaget Rörvägen 12 Jordbromalm AB. Bolagets fastighet har under året avyttrats till systerbolaget Mårten Propco AB.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Inga nya väsentliga förändringar i Bolagets verksamhet är planerade utöver vad som nämns ovan.

Hanteringen av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 2.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	0	600	0
Resultat efter finansiella poster	-5 460	-1 343	-1 697
Balansomslutning	2 335	8 519	6 042
Soliditet (%)	70	23	14

Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB  
Org.nr 559136-0036

3 (18)

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 897 738
årets förlust	-305 672
	<b>1 592 066</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	1 592 066
---	-----------

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

2022071511402

Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB  
Org.nr 559136-0036

4 (18)

**Resultaträkning**

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3	0	600 000
<b>Summa intäkter</b>		<b>0</b>	<b>600 000</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader		-1 588 975	-752 988
Reparationer och underhåll		-8 444	-105 982
Fastighetsskatt		-85 545	-85 545
Fastighetsadministration	4	-704 152	-697 142
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	15	-21 995	-29 326
Övriga rörelsekostnader		-2 820 199	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-5 229 310</b>	<b>-1 670 984</b>
<b>Rörelseresultat</b>	5, 6	<b>-5 229 310</b>	<b>-1 070 984</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		100 604	167
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-331 249	-271 730
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-230 645</b>	<b>-271 563</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 459 955</b>	<b>-1 342 547</b>
Bokslutsdispositioner	8	5 135 907	2 761 285
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-324 048</b>	<b>1 418 738</b>
Skatt på årets resultat	9	18 376	-324 971
<b>Årets resultat</b>		<b>-305 672</b>	<b>1 093 767</b>

Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB  
Org.nr 559136-0036

5 (18)

**Balansräkning**

Not

2021-12-31

2020-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

10

0

5 129 696

**Summa anläggningstillgångar****0****5 129 696****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

751 178

2 761 285

Aktuella skattefordringar

0

322 555

Övriga fordringar

720 819

60 953

**Summa kortfristiga fordringar****11****1 471 997****3 144 793***Kassa och bank*

16

863 282

244 070

**Summa omsättningstillgångar****2 335 279****3 388 863****SUMMA TILLGÅNGAR****2 335 279****8 518 559**

2022071511803

Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB  
Org.nr 559136-0036

6 (18)

**Balansräkning**

Not

2021-12-31

2020-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

12, 20

***Bundet eget kapital***

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital****50 000****50 000*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

1 897 738

803 971

Årets resultat

-305 672

1 093 767

**Summa fritt eget kapital****1 592 066****1 897 738****Summa eget kapital****1 642 066****1 947 738****Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

13

0

18 376

**Summa avsättningar****0****18 376****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

607 668

57 359

Skulder till koncernföretag

0

6 371 216

Aktuella skatteskulder

85 545

0

Övriga skulder

0

93 750

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

0

30 120

**Summa kortfristiga skulder****693 213****6 552 445****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****2 335 279****8 518 559**

Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB  
Org.nr 559136-0036

7 (18)

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>803 971</b>	<b>853 971</b>
Årets resultat		1 093 767	1 093 767
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>1 897 738</b>	<b>1 947 738</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>1 897 738</b>	<b>1 947 738</b>
Årets resultat		-305 672	-305 672
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>1 592 066</b>	<b>1 642 066</b>

2022071513804

Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB  
Org.nr 559136-0036

8 (18)

**Kassaflödesanalys**

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-5 229 310	-1 070 984
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	21 995	111 351
Betald skatt		408 100	-661 825
Erhållen ränta		100 604	167
Erlagd ränta		-331 249	-271 730
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-5 029 860</b>	<b>-1 893 021</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 144 846	374 237
Förändring av leverantörsskulder		550 310	-105 044
Förändring av kortfristiga skulder		0	-952 785
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-9 624 396</b>	<b>-2 576 613</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Utrangering av materiella anläggningstillgångar		5 107 701	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>5 107 701</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna koncernbidrag		5 135 907	2 761 285
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>5 135 907</b>	<b>2 761 285</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>619 212</b>	<b>184 672</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>244 070</b>	<b>59 398</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	16	<b>863 282</b>	<b>244 070</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmän information

Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB, organisationsnummer 559136-0036, med säte i Stockholm. Bolagets adress är Lästmakargatan 20, 111 44 Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Rörvägen 12 Jordbromalm AB, organisationsnummer 559137-9242, med säte i Stockholm. Rörvägen 12 Jordbromalm AB är in sin tur ett helägt dotterbolag till Property IV Holding AB, organisationsnummer 556984-6834, med säte i Stockholm. Revelop IV AB upprättar koncernredovisning vari Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB ingår.

#### Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Bolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridisk person vid upprättandet av finansiella rapporter. Detta innebär att bolaget tillämpar International Financial Reporting Standards, IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

Årsredovisningen är avgiven i svenska kronor och avser 1 januari 31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive den 31 december för balansräkningsrelaterade poster. De balansposter som rubriceras omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader. Alla andra balansposter förväntas återvinnas eller betalas senare.

#### Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid

##### *Nya standarder vilka trätt i kraft 2020*

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering 2020.

Inga andra IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte trätt i kraft förväntas få någon väsentlig påverkan på bolaget.

#### Värderingsgrunder

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges.

#### Kritiska bedömningar

För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkter och kostnader respektive tillgångar och skulder samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. De områden där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning.

Värderingarna kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 9.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Likvida medel i kassaflödesanalysen överensstämmer med definitionen av kassa och bank i balansräkningen.

**Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra vid väsentliga belopp över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Vinst och förluster från fastighetsförsäljningen redovisas på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteintäkter periodiseras över löptiden.

**Leasing**

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Bolaget klassificerar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilken de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av leasingkostnaden i resultatet.

**Inkomstskatter**

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. En sådan skillnad kan uppkomma till exempel vid en upp- eller nedskrivning av en tillgång.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Skattesatsen är för närvarande 20,6 %.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

**Förvaltningsfastigheter**

Bolagets fastighet innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Fastigheten klassificeras som en förvaltningsfastighet. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillämpade nyttjandeperioder framgår nedan.

Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB  
Org.nr 559136-0036

11 (18)

#### *Tillämpade nyttjandeperioder*

Byggnad 100 år

Markanläggning 20 år

Byggnadsinventarier 5-20 år

Hyresgästpassningar skrivs av enligt hyresavtalets längd, normalt 3-7 år.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida fördelar som är förknippade med tillgången kommer företaget tillgodo och del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utgifter som är värdehöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

Upplýsningar som lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Beskrivning av tillämpad värderingsmetod framgår av not 10.

#### **Materiella anläggningstillgångar exkl förvaltningsfastigheter**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I det fall en materiell anläggningstillgång består av flera betydande delar fördelas anskaffningsvärdet på dessa delar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärden vilka, efter avdrag för eventuella restvärden, fördelas över uppskattad nyttjandeperiod. Nyttjandeperiod och restvärde prövas varje balansdag och justeras vid behov.

#### **Nedskrivningar**

Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det skattemässiga återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

#### **Finansiella instrument**

Bolaget tillämpar inte värderingsreglerna i IAS 39. Finansiella tillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Klassificering av finansiella instrument sker utifrån för vilket syfte instrumentet förvärvats.

#### **Lånefordringar och kundfordringar**

Lånefordringar och kundfordringar har fastställda betalningar och innehas utan handelssyfte. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen som övrig extern kostnad och en nedskrivning av lånefordringar redovisas som finansiell post i resultaträkningen.

Företaget klassificerar hyresfordringar och andra fordringar som osäkra när dessa har förfallit till betalning med 90 dagar. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflödena. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB  
Org.nr 559136-0036

12 (18)

**Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde.

Köp och försäljningar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen, d v s den dag då bindande avtal ingås.

**Beräkning av verkligt värde finansiella instrument**

Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid.

**Upplupet anskaffningsvärde**

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser samt direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

**Upplåning**

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över lånets löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Bolaget aktiverar lånekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte bolaget har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

**Avsättningar och eventalförpliktelser**

Avsättningar redovisas när det finns ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Eventalförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Erhållna aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital. Koncernbidrag som lämnas till eller erhålls från moderbolag redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

**Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

**Soliditet (%)**

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

**Not 2 Risker och riskhantering**

Bolaget är exponerat mot såväl finansiella risker som mot operationella risker och marknadsrisker. Proff IV koncernens finansieringspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. En beskrivning av riskhanteringen finns i Proff Fastigheter IV ABs årsredovisning. De mest väsentliga riskerna som identifierats följer nedan tillsammans med information om hur riskerna bemötts.

**Marknadsrisk**

Med marknadsrisk avses i sammanhanget risken för förlust på grund av en nedgång på fastighetsmarknaden eller på annan marknad som bolaget är exponerat mot. För att minska risken följer bolaget utarbetad investeringspolicy och investeringsstrategi. Dessa föreskriver vilka objekt bolaget får förvärva och äga samt vilken verksamhetsinriktning som får bedrivas inom befintlig portfölj.

**Operativa risker**

Med operativa risker avses risken för förlust till följd av att interna processer och rutiner är felaktiga eller inte ändamålsenliga, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser inklusive legala risker. För att bemöta risken har bolaget skapat en god intern kontrollstruktur. Processer och rutiner har tagits fram och löpande kontroller görs för att säkerställa att dessa efterlevs. Bolaget har säkerställt att framtagna processer och rutiner är i linje med tillämpliga externa regelverk. Bolaget är särskilt beroende av fungerande systemstöd och säker digital lagring av information vilket säkerställs genom strukturerad systemadministration och regelbunden back-up.

**Motpartsrisk**

Med motpartsrisk avses risken för förlust på grund av att motparter inte presterar i enlighet med deras åtaganden gentemot bolaget. För att bemöta risken värderas, kontrolleras och bedöms motparters kreditvärdighet och förmåga att prestera innan en affärsförbindelse inleds samt löpande därefter. Vidare försöker bolaget att begränsa exponeringen per motpart, det vill säga minska kreditkoncentrationen till någon viss kund eller annan motpart.

Kreditkvalitén på kundfordringar bedöms god och redovisade fordringar är endast upptagna till det belopp varmed de beräknas inflyta.

**Likviditetsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken för förlust till följd av att bolaget inte kan betala skulder i takt med att de förfaller på grund av otillräckliga likvida medel. Risken bemöts genom att bolaget aktivt arbetar med likviditetsplanering inklusive likviditetsprognoser. Enligt finansieringspolicyn måste även en tillräcklig kassa finnas i bolaget.

**Ränterisk**

Med ränterisk avses risken för förluster till följd av ökade finansiella kostnader till följd av förändrade marknadsräntor.

Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB  
Org.nr 559136-0036

14 (18)

### Not 3 Operationella leasingavtal

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	0	900 000
Senare än ett år men inom fem år		0
Senare än fem år		0
	0	900 000
Hysesintäkter	0	600 000
Serviceintäkter		0
<b>Totala intäkter</b>	<b>0</b>	<b>600 000</b>

### Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning. Arvodet för revisionsuppdraget för år 2021 har fakturerats moderbolaget i Revelop IV koncernen, Revelop IV AB.

### Not 5 Transaktioner med närstående

Köp- och försäljningstransaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	18,61 %	23,86 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

### Not 6 Anställda och personalkostnader

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

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader koncernföretag	-331 249	-269 743
Övriga finansiella kostnader	0	-1 987
	<b>-331 249</b>	<b>-271 730</b>

Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB  
Org.nr 559136-0036

15 (18)

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2021	2020
Mottagna koncernbidrag	5 135 907	2 761 285
	<b>5 135 907</b>	<b>2 761 285</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2021	2020
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	
Uppskjuten skatt	18 376	-324 971
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>18 376</b>	<b>-324 971</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-324 048		1 418 738
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-66 754	21,40	-303 610
Ej avdragsgilla kostnader		322		-33 416
Återläggning redovisad avsk byggnad		4 531		-6 276
Tillkommer skattemässig avsk byggnad		-18 124		25 103
Effekt av ej bokförda underskottsavdrag				318 199
Skatteeffekt på temp skillnad fastigheter		18 376		-324 971
Förlust utranering materiella anl.tillgångar		580 961		
Tillkommer skattemässigt resultat fsg fastighet		-524 497		
Nyttjande av ränte-carryforward		23 561		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>5,67</b>	<b>18 376</b>	<b>22,91</b>	<b>-324 971</b>

Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB  
Org.nr 559136-0036

16 (18)

**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad och mark	5 220 118	5 220 118
Årets anskaffningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-5 220 118	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>5 220 118</b>
Ingående avskrivningar	-90 422	-61 096
Försäljningar/utrangeringar	112 417	
Årets avskrivningar	-21 995	-29 326
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-90 422</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>5 129 696</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	0	0
	0	0

**Not 12 Antal aktier och kvotvärde**

Antal aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 50 000 med ett kvotvärde av 1 kr.

**Not 13 Uppskjuten skatteskuld**

	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	0	18 376
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>18 376</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna förvaltningskostnader	0	30 120
	0	30 120

**Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2021	2020
Avskrivningar	21 995	29 326
Investeringar återförda till resultatet	0	82 025
	<b>21 995</b>	<b>111 351</b>

Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB  
Org.nr 559136-0036

17 (18)

**Not 16 Likvida medel**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	863 282	244 070
	<b>863 282</b>	<b>244 070</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>För skulder till koncernföretag:</b>		
Fastighetsinteckningar	24 800 000	24 800 000
	<b>24 800 000</b>	<b>24 800 000</b>

**Not 18 Eventualförpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.


**Not 20 Disposition av vinst eller förlust**

	2021-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	1 897 738
årets förlust	-305 672
	<b>1 592 066</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 592 066

Haninge Jordbromalm 6:17 Fastighets AB  
Org.nr 559136-0036

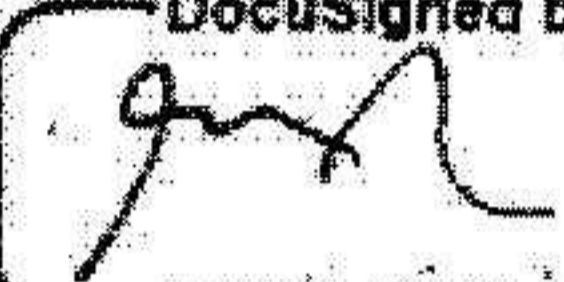
18 (18)

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

DocuSigned by:  
  
271F3F166EDF445  
Thomas Sipos

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
980D15D33136421...  
Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Haning Jordbromalm 6:17 Fastighets AB, org. nr 559136-0036

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Haning Jordbromalm 6:17 Fastighets AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Haning Jordbromalm 6:17 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Haning Jordbromalm 6:17 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Haning Jordbromalm 6:17 Fastighets AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 Haning Jordbromalm 6:17 Fastighets AB enligt god revisionssed 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 styrelseledamoten 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 den dag enligt vår elektroniska signatur

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
 980D15D33196421  
 Mattias Johansson  
 Auktoriserad revisor

202207151112

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: D759E8AF94E4408C9E615E7AFC49979D  
Subject: Please DocuSign: AR 2021 Haninge Jordbromalm 6.17 FAB.pdf  
Source Envelope:  
Document Pages: 20  
Certificate Pages: 5  
AutoNav: Enabled  
Envelopeld Stamping: Enabled  
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:  
Ulrika Backman  
PO Box 50768  
Malmö, SE -202 71  
ulrika.backman@kpmg.se  
IP Address: 212.107.142.204

**Record Tracking**

Status: Original  
6/28/2022 3:54:31 PM

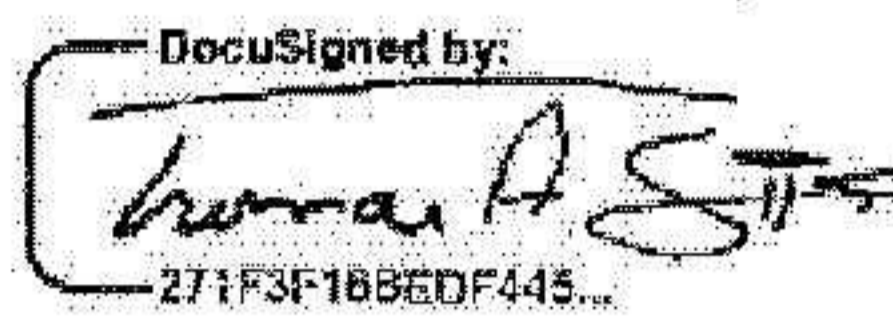
Holder: Ulrika Backman  
ulrika.backman@kpmg.se

Location: DocuSign

**Signer Events**

Thomas Sipos  
thomas.sipos@revelop.se  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

**Signature**

DocuSigned by:  
  
271F3F1B9EDF445...

**Timestamp**

Sent: 6/28/2022 3:55:39 PM  
Viewed: 6/28/2022 10:32:23 PM  
Signed: 6/28/2022 10:32:31 PM

Signature Adoption: Drawn on Device  
Signed by link sent to thomas.sipos@revelop.se  
Using IP Address: 188.149.177.241

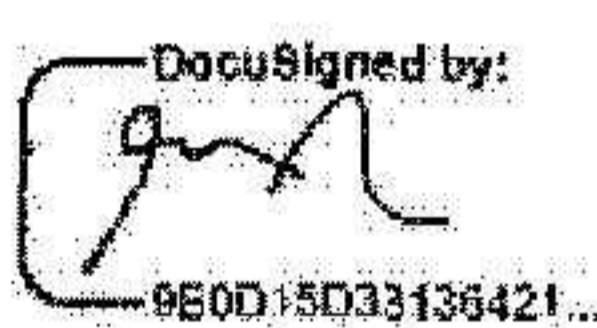
**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: da1d6267-5509-51a0-a1f1-2fc6f79999e4  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/28/2022 10:32:12 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 6/30/2020 10:55:17 AM  
ID: 8d920ed0-5a4a-41e7-b8fc-79a96f300c54

Mattias Johansson  
mattias.johansson@kpmg.se  
KPMG AB

DocuSigned by:  
  
960D18D33136421...

Sent: 6/28/2022 10:32:33 PM  
Viewed: 6/30/2022 4:24:16 PM  
Signed: 6/30/2022 4:24:22 PM

Signature Adoption: Drawn on Device  
Signed by link sent to mattias.johansson@kpmg.se  
Using IP Address: 176.57.193.245

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 08bb46ab-df2b-53b9-862d-f9803f17f8ba  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/30/2022 4:24:02 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

<b>Editor Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
-------------------------------	---------------	------------------

<b>Agent Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
------------------------------	---------------	------------------

<b>Intermediary Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
-------------------------------------	---------------	------------------

<b>Certified Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
----------------------------------	---------------	------------------

<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
---------------------------	---------------	------------------

<b>Witness Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
-----------------------	------------------	------------------

<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
----------------------	------------------	------------------

<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/28/2022 3:55:39 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/30/2022 4:24:16 PM
Signing Complete	Security Checked	6/30/2022 4:24:22 PM
Completed	Security Checked	6/30/2022 4:24:22 PM

<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
-----------------------	---------------	-------------------

<b>Electronic Record and Signature Disclosure</b>		
---	--	--