

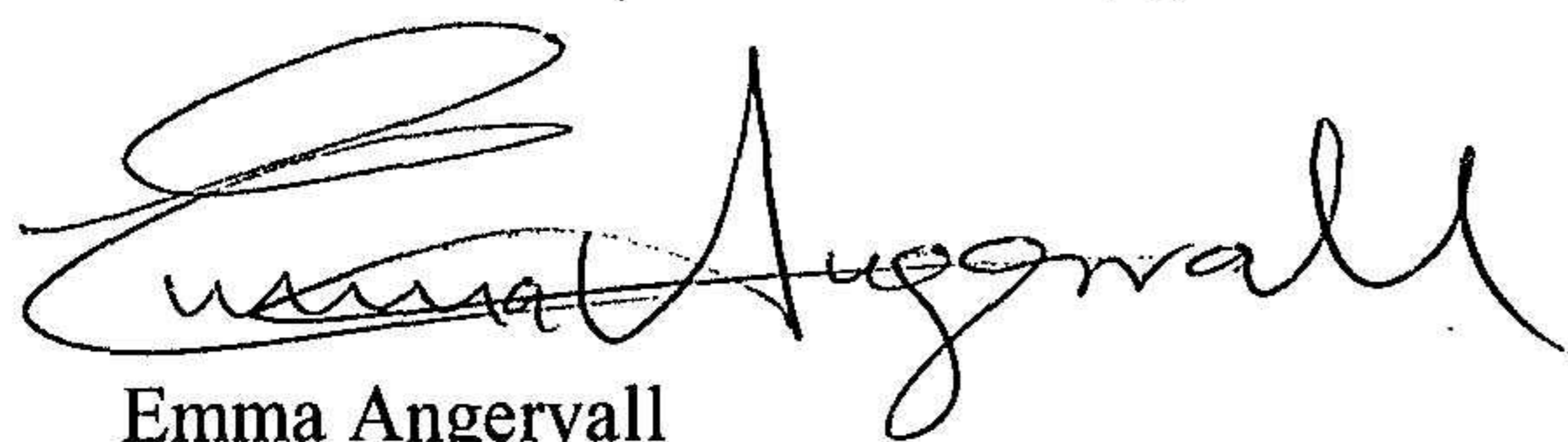
Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Fastighets AB Enköpingsvägen
556528-4626
Räkenskapsåret
2021

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Fastighets AB Enköpingsvägen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. *Årsstämma hölls 30/6 - 2022.*

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

Stockholm *8/7 - 2022*


Emma Angervall

Årsredovisning

Geschäftsjahrbericht

och

Koncernredovisning

Konzernabschluss

för

Fastighets AB Enköpingsvägen

556528-4626

Räkenskapsåret

2021

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	8
<i>Muttergesellschaft Gewinn- und Verlustrechnung</i>	
Moderbolagets Balansräkning	9
<i>Muttergesellschaft Bilanz</i>	
Moderbolagets Kassaflödesanalys	12
<i>Muttergesellschaft Kapitalflussrechnung</i>	
Noter	13
<i>Anhang</i>	

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Enköpingsvägen avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

Der Vorstand gibt folgenden Geschäftsjaehrbericht 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.

Die Immobilien war das ganze Geschäftsjahr gänzlich vermietet.

Flerårsöversikt (Tkr)

Mehrjahresübersicht

Koncernen	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Koncern</i>					
Nettoomsättning	374 124	377 729	313 427	284 210	278 021
<i>Umsatzerlöse</i>					
Resultat efter avskrivningar	243 770	248 777	213 052	210 869	207 731
<i>Ergebnis nach Abschreibungen</i>					
Resultat efter finansiella poster	233 201	237 771	199 097	192 910	187 409
<i>Ergebnis nach finanziellen Posten</i>					
Moderbolaget	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Muttergesellschaft</i>					
Nettoomsättning	23 328	23 693	21 322	25 379	19 870
<i>Umsatzerlöse</i>					
Resultat efter avskrivningar	15 185	14 890	12 575	15 056	9 845
<i>Ergebnis nach Abschreibungen</i>					
Resultat efter finansiella poster	13 998	14 940	11 043	12 300	4 465
<i>Ergebnis nach finanziellen Posten</i>					

Förändring av eget kapital (Tkr)

Eigenkapital

Koncernen	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	1 269 848	186 823	1 469 545
Disposition enligt beslut av årets årsstämma: <i>Vortrag auf neue Rechnung</i>			186 823	-186 823	0
Årets resultat <i>Jahresüberschuss</i>				184 249	184 249
Korrigerings av ingående balans <i>Korrektur der Eröffnungsbilanz</i>			2 854		
Belopp vid årets utgång <i>Endbestand</i>	10 000	20	1 459 525	184 249	1 653 794

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>	Total <i>Summe Eigenkapital</i>
Belopp vid årets ingång <i>Anfangsbestand</i>	10 000	1 755	20	9 900	223 625	23 019	268 320
Disposition enligt beslut av årets årsstämma: <i>Vortrag auf neue Rechnung</i>					23 019	-23 019	0
Årets resultat <i>Jahresüberschuss</i>						40 102	40 102
Belopp vid årets utgång <i>Endbestand</i>	10 000	1 755	20	9 900	246 644	40 102	308 422

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>	246 644 186
årets vinst <i>Jahresüberschuss</i>	40 102 264
	286 746 450
disponeras så att <i>Folgendermassen zu verwenden</i>	
i ny räkning överföres <i>Vortrag auf neue Rechnung</i>	286 746 450

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	2021-01-01	2020-01-01
Resultaträkning (Tkr)		-2021-12-31	-2020-12-31
<i>Konzern Gewinn- und Verlustrechnung</i>			
Nettoomsättning		374 124	377 729
<i>Umsatzerlöse</i>			
Övriga rörelseintäkter		0	0
<i>Sonstige Erträge</i>			
		374 124	377 729
Rörelsens kostnader			
<i>Betriebliche Aufwendungen</i>			
Övriga externa kostnader	3, 4	-81 753	-80 556
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>			
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-48 600	-48 397
<i>Abschreibung immaterielles und materielles Anlagevermögen</i>			
Övriga rörelsekostnader		0	-3 850
<i>Sonstige Aufwendungen</i>			
		-130 353	-132 803
Rörelseresultat		243 770	244 926
<i>Betriebsergebnis</i>			
Resultat från finansiella poster			
<i>Ergebnia von finanziellen Posten</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16	0	3 266
<i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-10 569	-10 420
<i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>			
		-10 569	-7 155
Resultat efter finansiella poster		233 201	237 771
<i>Ergebnis nach finanziellen Posten</i>			
Resultat före skatt		233 201	237 771
<i>Ergebnis vor Steuer</i>			
Skatt på årets resultat	6	-43 633	-44 568
<i>Steuern vom Einkommen und Ertrag</i>			
Uppskjuten skatt		-5 261	-6 380
<i>Steuerrückstellung</i>			
Övriga skatter		-59	0
<i>Sonstige Steuern</i>			
Årets resultat		184 249	186 823
<i>Jahresüberschuss</i>			

Koncernens
Balansräkning (Tkr)
Konzern Bilanz

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR
AKTIVA

Anläggningstillgångar
Anlagevermögen

Materiella anläggningstillgångar
Sachanlagen

Byggnader och mark <i>Gebäude und Boden</i>	7	1 610 548	1 643 225
Förbättringsutgifter på annans fastighet <i>Baumassnahmen an fremden Gebäuden</i>	9	13 748	14 902
Pågående nyanläggningar <i>Im Bau befindliche Anlagen</i>	8	105	0
		1 624 401	1 658 127

Finansiella anläggningstillgångar
Finanzielles Anlagenvermögen

Uppskjuten skattefordran <i>Aufgelaufene Steuerforderung</i>	10	709	656
		709	656

Summa anläggningstillgångar **1 625 110** **1 658 784**
Summe Anlagevermögen

Omsättningstillgångar
Umlaufvermögen

Kortfristiga fordringar
Kurzfristige Forderungen

Kundfordringar <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		157	125
Aktuella skattefordringar <i>Steuern Forderungen</i>		21 698	12 683
Övriga fordringar <i>Sonstige Forderungen</i>		39 350	24 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>	11	75 111	98 531
		136 316	135 714

Kassa och bank 394 295 218 183
Kassa und Bank

Summa omsättningstillgångar **394 295** **218 183**
Summe Umlaufvermögen **530 611** **353 897**

SUMMA TILLGÅNGAR **2 155 721** **2 012 681**
Summe Aktiva

Koncernens

Not

2021-12-31

2020-12-31

Balansräkning (Tkr)

Konzern Bilanz

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

1 643 774

1 459 525

Sonstiges Eigenkapital und Jahresüberschuss

Summa eget kapital

1 653 794

1 469 545

Summe Eigenkapital

Avsättningar

12

Steuerrückstellungen

Uppskjuten skatteskuld

72 507

66 922

Latente Steuerschuld

72 507

66 922

Långfristiga skulder

14

Langfristige Verbindlichkeiten

Skulder till kreditinstitut

101 366

151 444

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Övriga skulder

150 735

149 029

Sonstige Verbindlichkeiten

252 101

300 473

Kortfristiga skulder

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Skulder till kreditinstitut

129 864

122 285

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Leverantörsskulder

674

4 720

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Aktuella skatteskulder

23 714

28 524

Steuernverbindlichkeiten

Övriga skulder

13 050

9 288

Sonstige Verbindlichkeiten

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

10 017

10 924

Rechnungsabgrenzungsposten

177 319

175 741

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 155 721

2 012 681

SUMME PASSIVA

Koncernens
Kassaflödesanalys (Tkr)
Konzern Kapitalflussrechnung

Not 2021-01-01 2020-01-01
 -2021-12-31 -2020-12-31

Den löpande verksamheten

Betrieblichen Tätigkeit

Resultat efter finansiella poster 243 770 244 927

Ergebnis vor finanziellen Posten

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. 48 871 43 809

Nicht enthaltene Posten

Betald skatt -68 942 -83 011

Bezahlte Zinsen

Erlagd ränta -10 569 -7 155

Steuer

Kassaflöde från den löpande verksamheten före

förändringar av rörelsekapital

Kapitalfluss der Gwöhnlichen geschäftstätigkeit vor Veränderung

Betriebskapital

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Kapitalfluss aus Veränderungen des Betriebskapitals

Förändring kundfordringar -32 -64

Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Förändring av kortfristiga fordringar 15 435 -7 026

Veränderung kurzfristigen Forderungen

Förändring leverantörsskulder -4 046 3 587

Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Förändring av kortfristiga skulder -1 955 6 925

Veränderung kurzfristigen Verbindlichkeiten

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Mittelzu-/Abfluss aus betrieblicher Tätigkeit

222 532 201 992

Investeringsverksamheten

Investitionen

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -5 629 -62 943

Investitionen Sachanlagen

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Mittelzu-/Abfluss aus Investitionstätigkeit

-5 629 -62 943

Finansieringsverksamheten

Finanzierung

Amortering av lån -40 793 -120 709

Tilgung Anleihen und Kredite

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Mittelzu-/Abfluss aus Investitionstätigkeit

-40 793 -120 709

Årets kassaflöde

Mittelzu-/Abfluss des Jahres

Likvida medel vid årets början 218 183 199 844

Liquide Mittel zum Jahresbeginn

Likvida medel vid årets slut

Liquide Mittel zum Jahresende

394 293 218 184

Moderbolagets
Resultaträkning
Muttergesellschaft Gewinn- und Verlustrechnung

Not 2021-01-01 2020-01-01
 -2021-12-31 -2020-12-31

Nettoomsättning <i>Umsatzerlöse</i>	2	23 328 438	23 693 463
		23 328 438	23 693 463
Rörelsens kostnader <i>Betriebliche Aufwendungen</i>			
Övriga externa kostnader <i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>	3, 4	-4 187 020	-4 787 948
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar <i>Abschreibung immaterielles und materielles Anlagevermögen</i>		-3 956 386	-4 015 416
		-8 143 406	-8 803 364
Rörelseresultat <i>Betriebsergebnis</i>		15 185 032	14 890 099
Resultat från finansiella poster <i>Ergebnis von finanziellen Posten</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter <i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>	16	3 229 765	4 235 223
Räntekostnader och liknande resultatposter <i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>	5	-4 416 286	-4 185 393
		-1 186 521	49 830
Resultat efter finansiella poster <i>Ergebnis nach finanziellen Posten</i>		13 998 511	14 939 929
Bokslutsdispositioner <i>Dispositionen</i>	17	36 641 055	14 553 575
Resultat före skatt <i>Ergebnis vor Steuer</i>		50 639 566	29 493 504
Skatt på årets resultat <i>Steuern vom Einkommen und Ertrag</i>	6	-10 713 852	-6 474 329
Övriga skatter <i>Andere Steuern</i>		176 550	0
Årets resultat <i>Jahresüberschuss</i>		40 102 264	23 019 175

Moderbolagets
Balansräkning
Muttergesellschaft Bilanz

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR
AKTIVA

Anläggningstillgångar
Anlagevermögen

Materiella anläggningstillgångar
Sachanlagen

Byggnader och mark
Bauten und Boden

7 111 577 261 115 533 646
111 577 261 115 533 646

Finansiella anläggningstillgångar
Finanzielles Anlagenvermögen

Andelar i koncernföretag
Aktien in Tochtergesellschaft

18, 19 55 578 421 55 578 421
55 578 421 55 578 421

Summa anläggningstillgångar
Summe Anlagevermögen

167 155 682 171 112 067

Omsättningstillgångar
Umlaufvermögen

Kortfristiga fordringar
Kurzfristige Forderungen

Fordringar hos koncernföretag
Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften

22 214 408 117 673 084

Övriga kortfristiga fordringar
Sonstige kurzfristige Forderungen

12 492 236 9 662 577

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Rechnungsabgrenzungsposten

11 9 079 642 7 882 308

43 786 286 135 217 969

Kassa och bank
Kassa und Bank

385 946 620 213 823 787

Summa omsättningstillgångar
Summe Umlaufvermögen

429 732 906 349 041 756

SUMMA TILLGÅNGAR
SUMME UMLAUFVERMÖGEN

596 888 588 520 153 823

Moderbolagets
Balansräkning
Muttergesellschaft Bilanz

Not **2021-12-31** **2020-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER
PASSIVA

Eget kapital	20		
<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		246 644 186	223 625 011
<i>Gewinnvortrag</i>			
Årets resultat		40 102 264	23 019 175
<i>Jahresüberschuss</i>			
		286 746 450	246 644 186
Summa eget kapital		308 421 834	268 319 570
<i>Summe Eigenkapital</i>			
Obeskattade reserver	21	46 176 814	35 417 869
<i>Sonderposten mit Rücklageanteil</i>			
Avsättningar	12		
<i>Rückstellung</i>			
Uppskjutna skatter		1 346 777	1 249 670
<i>Steuerrückstellung</i>			
Summa avsättningar		1 346 777	1 249 670
<i>Summe Rückstellungen</i>			
Långfristiga skulder	14		
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>			
Skulder till kreditinstitut		41 580 750	47 580 750
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>			
Övriga långfristiga skulder		90 258 600	89 826 600
<i>Sonstige Langfristige Verbindlichkeiten</i>			
Summa långfristiga skulder		131 839 350	137 407 350
<i>Summe langfristige Verbindlichkeiten</i>			

Moderbolagets
Balansräkning
Muttergesellschaft Bilanz

Not 2021-12-31 2020-12-31

Kortfristiga skulder

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Skulder till kreditinstitut

6 000 000

6 000 000

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Leverantörsskulder

216 360

0

Abrechnungsverbindlichkeiten

Skulder till koncernföretag

96 313 760

56 529 985

Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften

Aktuella skatteskulder

4 465 971

12 123 235

Steuernverbindlichkeiten

Övriga kortfristiga skulder

678 865

730 539

Sonstige Verbindlichkeiten

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

1 428 857

2 375 605

Rechnungsabgrenzungsposten

Summa kortfristiga skulder

109 103 813

77 759 364

Summe kurzfristige Verbindlichkeiten

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

596 888 588

520 153 823

SUMME PASSIVA

Moderbolagets
Kassaflödesanalys (Tkr)

Not 2021-01-01 2020-01-01
 -2021-12-31 -2020-12-31

Den löpande verksamheten

Betrieblichen Tätigkeit

Resultat före finansiella poster 15 185 14 890

Ergebnis vor finanziellen Posten

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 3 957 4 015

Nicht enthaltene Posten

Betald skatt -10 617 -12 319

Steuer

Erlagd ränta -3 984 -4 185

Bezahlte Zinsen

Erhållen ränta 3 230 3 410

Erhaltene Zinsen

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

7 771 5 811

Kapitalfluss der Gwöhnlichen geschäftstätigkeit vor Veränderung Betriebskapital

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Kapitalfluss aus Veränderungen des Betriebskapitals

Förändring av kortfristiga fordringar 140 108 -77 981

Veränderung kurzfristigen Forderungen

Förändring av leverantörsskulder 216 0

Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Förändring av kortfristiga skulder 31 128 85 285

Veränderung kurzfristigen Verbindlichkeiten

Kassaflöde från den löpande verksamheten 179 223 13 115

Mittelzu-/Abfluss aus Investitionstätigkeit

Investeringsverksamheten

Investitionen

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0 -69

Erwerb von Sachanlagen

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar 0 -21 550

Investitionen in Finanzanlagen

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -21 619

Mittelzu-/Abfluss aus betrieblicher Tätigkeit

Finansieringsverksamheten

Finanzierung

Amortering av lån -6 000 -5 517

Zugang Ankeihen und Kredite

Erhållna (lämnade) koncernbidrag -1 100 28 001

Erhaltene Konzernbeitrag

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -7 100 22 484

Mittelzu-/Abfluss aus der Finanzierungstätigkeit

Årets kassaflöde

172 123 13 980

Mittelzu-/Abfluss des Jahres

Likvida medel vid årets början 213 824 199 844

Liquide Mittel zum Jahresbeginn

Likvida medel vid årets slut 385 947 213 824

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.

Folgende avskrivningstider tillämpas:

Nutzungsdauer

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

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.

Anteilmäßige 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 prövas 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 2 Leasingavtal

Leasingverträge

Koncernen

Konzern

Årets leasingintäkter avser lokalhyra och uppgår till 373 151 Tkr.

Die diesjährigen Leasingerlöse beziehen sich auf lokale Mieten und belaufen sich auf 373 151 tausend schwedische Kronen.

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

Zukünftige Leasinggebühren für nicht kündbare Leasingverträge sind wie folgt fällig:

	2021-12-31	2020-12-31
Inom ett år	323 931 879	316 165 812
<i>Laufzeit kürzer als ein Jahr</i>		
Senare än ett år men inom fem år	1 072 222 691	1 131 450 565
<i>Laufzeit kürzer als fünf Jahre</i>		
Senare än fem år	1 145 293 731	1 351 360 911
<i>Laufzeit länger als fünf Jahre</i>		
	2 541 448 301	2 798 977 288

Moderbolaget

Muttergesellschaft

Årets leasingintäkter avser lokalhyra och uppgår till 23 328 Tkr.

Die diesjährigen Leasingerlöse beziehen sich auf lokale Mieten und belaufen sich auf 23 328 tausend Kronen.

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

Zukünftige Leasinggebühren für nicht kündbare Leasingverträge sind wie folgt fällig:

	2021	2020
Inom ett år	18 006 276	17 575 306
<i>Laufzeit kürzer als ein Jahr</i>		
Senare än ett år men inom fem år	60 020 920	70 301 222
<i>Laufzeit kürzer als fünf Jahre</i>		
Senare än fem år	0	5 858 435
<i>Laufzeit länger als fünf Jahre</i>		
	78 027 196	93 734 963

Not 3 Arvode till revisorer

Wirtschaftsprüfungshonorare

Koncernen

Konzern

	2021	2020
Mazars AB		
Revisionsuppdrag	-380 000	-320 000
<i>Prüfung Jahresbericht</i>		
	-380 000	-320 000

Moderbolaget

Muttergesellschaft

	2021	2020
Mazars AB		
Revisionsuppdrag	-110 000	-75 000
<i>Prüfung Jahrestaricht</i>		
	-110 000	-75 000

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

Konzern

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	-10 568 884	-10 420 467
<i>Zinsen für Konzernunternehmen</i>		
	-10 568 884	-10 420 467

Moderbolaget

Muttergesellschaft

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	-4 416 286	-4 185 393
<i>Zinsen für Konzernunternehmen</i>		
	-4 416 286	-4 185 393

**Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

<i>Konzern</i>	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt <i>Steuer vom Einkommen und Ertrag</i>	-43 632 573	-44 568 089
Uppskjuten skatt <i>Latente Steuern</i>	-5 260 845	-6 380 496
Justering av föregående års skatt <i>Anpassung der Vorjahressteuer</i>	-58 850	0
Totalt redovisad skatt <i>Steuern vom Einkommen</i>	-48 952 268	-50 948 585

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt <i>Ergebnis vor Steuer</i>		233 201 384		237 771 406
Skatt enligt gällande skattesats <i>Steuer, berechnet mit aktuellem Steuersatz</i>	20,60	-48 039 485	21,40	-50 677 076
Ej skattepliktiga intäkter <i>Steuereffekt nicht versteuerbarer Erträge</i>		0		3 426
Ej avdragsgilla kostnader <i>Steuereffekt nicht absetzbarer Kosten</i>		-55 966		-1 629
Effekt av förändrad skattesats på uppskjuten skatt <i>Ergebnis der Änderung des Steuersatzes für latente Steuern</i>		-2 201		209 351
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond <i>Steuereffekt der Pauschalverzinsung des Gewinnperiodisierungsfonds</i>		-288 592		-262 230
Skatteeffekt av återförd periodiseringsfond <i>Ergänzung zu zurückgeführten Rückstellungsfonds</i>		-566 024		-220 427
Redovisad effektiv skatt <i>Ermittelte Steuer vom Einkommen und Ertrag</i>	20,60	-48 952 268	21,40	-50 948 585

Moderbolaget
Muttergesellschaft

2022080200853

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt <i>Steuer vom Einkommen und Ertrag</i>	-10 616 745	-6 434 613
Uppskjuten skatt <i>Latente Steuern</i>	-97 107	-39 716
Korrigering av tidigare års skatt <i>Korrektur der Vorjahressteuer</i>	176 550	0
Totalt redovisad skatt <i>Steuern vom Einkommen</i>	-10 537 302	-6 474 329

Avstämning av effektiv skatt
Abstimmung/Bilanz der effektiven Steuer

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt <i>Ergebnis vor Steuer</i>		50 639 566		29 493 504
Skatt enligt gällande skattesats <i>Steuer, berechnet mit aktuellem Steuersatz</i>	20,60	-10 431 751	21,40	-6 311 610
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond <i>Steuereffekt der Pauschalverzinsung des Gewinnperiodisierungsfonds</i>		-36 196		-53 469
Effekt av förändrad skattesats på uppskjuten skatt <i>Ergebnis der Änderung des Steuersatzes auf latente Steuern</i>		0		48 531
Tillägg på återförd periodiseringsfond <i>Ergänzung zu zurückgeführten Rückstellungsfonds</i>		-75 955		-157 781
Effekt av förändrad skattesats <i>Ergebnis der Änderung des Steuersatzes</i>		6 600		
Redovisad effektiv skatt <i>Gemeldete effektive Steuer</i>	20,60	-10 537 302	21,40	-6 474 329

**Not 7 Byggnader och mark
Koncernen**

<i>Konzern</i>	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden <i>Anfangsbestand Anschaffungskosten</i>	2 253 075 014	2 186 549 498
Inköp <i>Zugänge</i>	5 524 253	75 134 206
Försäljningar/utrangeringar <i>Verkaufen und Ausrangierungen</i>	0	-8 608 690
Omklassificeringar <i>Umgliederungen</i>	9 245 441	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden <i>Endbestand Anschaffungskosten</i>	2 267 844 708	2 253 075 014
Ingående avskrivningar <i>Anfangsbestand Abschreibungen</i>	-627 568 507	-585 348 697
Försäljningar/utrangeringar <i>Verkaufen und Ausrangierungen</i>	0	3 224 241
Årets avskrivningar <i>Jahresabschreibungen</i>	-46 340 841	-45 444 051
Utgående ackumulerade avskrivningar <i>Endbestand Abschreibungen</i>	-673 909 348	-627 568 507
Ingående uppskrivningar <i>Anfangsbestand Zuschreibungen</i>	17 718 915	18 883 800
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp <i>Jahresabschreibungen</i>	-1 105 855	-1 164 885
Utgående ackumulerade uppskrivningar <i>Endbestand Aufschreibungen</i>	16 613 060	17 718 915
Utgående redovisat värde <i>Buchwert laut Plan</i>	1 610 548 420	1 643 225 422
Bokfört värde byggnader <i>Buchwert Gebäude</i>	970 715 462	992 541 335
Bokfört värde mark <i>Buchwert Grund und Boden</i>	634 376 214	647 538 752
Bokfört värde markanläggning <i>Buchwert Markanlage</i>	5 456 744	3 145 335
	1 610 548 420	1 643 225 422

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter är 3 353 000 tkr enligt värdering gjord 2019-12-31
Der beizulegende Wert der Immobilien beträgt im Konzern 3 353 000 tkr entsprechend der Bewertung vom 2019-12-31.

Moderbolaget

Muttergesellschaft

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden <i>Anfangsbestand Anschaffungskosten</i>	189 927 741	189 858 461
Inköp <i>Zugänge</i>	0	69 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden <i>Endbestand Anschaffungskosten</i>	189 927 741	189 927 741
Ingående avskrivningar <i>Anfangsbestand Abschreibungen</i>	-77 562 073	-73 766 660
Årets avskrivningar <i>Jahresabschreibungen</i>	-3 795 413	-3 795 413
Utgående ackumulerade avskrivningar <i>Endbestand Abschreibungen</i>	-81 357 486	-77 562 073
Ingående uppskrivningar <i>Anfangsbestand Zuschreibungen</i>	3 167 978	3 387 981
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp <i>Jahresabschreibungen</i>	-160 972	-220 003
Utgående ackumulerade uppskrivningar <i>Endbestand Aufschreibungen</i>	3 007 006	3 167 978
Utgående redovisat värde <i>Buchwert laut Plan</i>	111 577 261	115 533 646
Bokfört värde byggnader <i>Buchwert Gebäude</i>	69 242 261	73 198 646
Bokfört värde mark <i>Buchwert Grund und Boden</i>	42 335 000	42 335 000
	111 577 261	115 533 646

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter är 269 000 tkr enligt värdering gjord 2019-12-31.

Der beizulegende Wert der Immobilien beträgt in der Muttergesellschaft 269 000 tkr entsprechend der Bewertung vom 2019-12-31.

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 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Laufende Neuinstallationen und Fortschritte bei Materialanlagen

Koncernen

<i>Konzern</i>	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden <i>Anfangsbestand Anschaffungskosten</i>	0	0
Inköp <i>Zugänge</i>	104 715	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden <i>Endbestand Anschaffungskosten</i>	104 715	0
Utgående redovisat värde <i>Buchwert laut Plan</i>	104 715	0

Not 9 Förbättringsutgifter på annans fastighet
Baumassnahmen an fremden Gebäuden

Koncernen

<i>Konzern</i>	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden <i>Anfangsbestand Anschaffungskosten</i>	21 701 348	21 701 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden <i>Endbestand Anschaffungskosten</i>	21 701 348	21 701 348
Ingående avskrivningar <i>Anfangsbestand Abschreibungen</i>	-6 799 643	-5 645 963
Årets avskrivningar <i>Jahresabschreibungen</i>	-1 153 680	-1 153 680
Utgående ackumulerade avskrivningar <i>Endbestand Abschreibungen</i>	-7 953 323	-6 799 643
Utgående redovisat värde <i>Buchwert laut Plan</i>	13 748 025	14 901 705

Not 10 Uppskjuten skattefordran
Aufgelaufene Steuerforderung

Koncernen

<i>Konzern</i>	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång <i>Jahresrückstellung</i>	656 445	77 702
Årets avsättningar <i>Ergebnis der Änderung des Steuersatzes</i>	213 740	578 743
Under året ianspråktaga belopp <i>Während des Jahres geltend gemachte Beträge</i>	-161 228	0
Belopp vid årets utgång <i>Buchwert</i>	708 957	656 445

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

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Rechnungsabgrenzung

Koncernen

Konzern

2021-12-31

2020-12-31

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

75 111 192

98 531 482

Rechnungsabgrenzung

75 111 192

98 531 482

Moderbolaget

Muttergesellschaft

2021-12-31

2020-12-31

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 079 642

7 882 308

Rechnungsabgrenzung

9 079 642

7 882 308

Not 12 Uppskjuten skatteskuld *Latente Steuerschuld*

Koncernen

Konzern

2021-12-31

2020-12-31

Uppskjuten skatteskuld

Latente Steuerschuld

Belopp vid årets ingång

66 922 196

59 962 958

Anfangsbestand

Årets avsättningar

5 585 022

6 959 238

Jahresrückstellung

72 507 218

66 922 196

Temporära skillnader återfinns i följande poster:

Temporäre Unterschieden ergeben sich in folgenden Positionen

Byggnad och mark

6 532 376

6 047 223

Gebäude und Boden

Periodiseringsfond

65 974 842

60 874 973

Peridisierungsfond

72 507 218

66 922 196

Moderbolaget

Muttergesellschaft

2021-12-31

2020-12-31

Uppskjuten skatteskuld

Latente Steuerschuld

Belopp vid årets ingång

1 249 670

1 209 954

Anfangsbestand

Årets avsättningar

97 107

39 716

Jahresrückstellung

Under året ianspråktaga belopp

0

0

Beanspruchter Betrag für das Geschäftsjahr

1 346 777

1 249 670

Temporära skillnader återfinns i följande poster:

Temporäre Unterschieden ergeben sich in folgenden Positionen

Byggnad och mark

1 346 777

1 249 670

Gebäude und Boden

1 346 777

1 249 670

2022080200859

Not 13 Checkräkningskredit

Laufendes Konto

Koncernen

Konzern

2021-12-31

2020-12-31

Ställda säkerheter

Gestellte Sicherheiten

20 000 000

20 000 000

20 000 000

20 000 000

Moderbolaget

Muttergesellschaft

2021-12-31

2020-12-31

Ställda säkerheter

Gestellte Sicherheiten

20 000 000

20 000 000

20 000 000

20 000 000

Not 14 Långfristiga skulder

Verbindlichkeiten

Koncernen

Konzern

2021-12-31

2020-12-31

Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen

101 365 750

183 554 033

Restlaufzeit kürzer als fünf Jahre Restlaufzeit kürzer als fünf Jahre

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

150 735 370

116 919 210

Restlaufzeit länger als fünf Jahre

252 101 120

300 473 243

Moderbolaget

Muttergesellschaft

2021-12-31

2020-12-31

Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen

41 580 750

47 580 750

Restlaufzeit kürzer als fünf Jahre Restlaufzeit kürzer als fünf Jahre

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

90 258 600

89 826 600

Restlaufzeit länger als fünf Jahre

131 839 350

137 407 350

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Rechnungsabgrenzung

Koncernen

Konzern

2021-12-31 **2020-12-31**

Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

10 016 771

10 924 152

Rechnungsabgrenzung

10 016 771

10 924 152

Moderbolaget

Muttergesellschaft

2021-12-31

2020-12-31

Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

1 428 856

2 375 605

Rechnungsabgrenzung

1 428 856

2 375 605

Not 16 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Koncernen

Konzern

2021

2020

Ränteintäkter

0

3 265 539

Sonstige Zinsen

0

3 265 539

Moderbolaget

Muttergesellschaft

2021

2020

Ränteintäkter

3 229 765

4 235 223

Sonstige Zinsen

3 229 765

4 235 223

Not 17 Bokslutsdispositioner

Dispositionen

Moderbolaget

Muttergesellschaft

2021

2020

Förändring P-fond

10 758 945

-14 553 575

Veränderung Peridisierungsfond

Lämnat/Erhållet koncernbidrag

-47 400 000

0

Gegebener / Erhaltener Konzernbeitrag

-36 641 055

-14 553 575

2022080200861

Not 18 Andelar i koncernföretag

Tochtergesellschaften

Moderbolaget

Muttergesellschaft

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden <i>Anfangsbestand</i>	55 578 421	34 028 421
Inköp <i>Erwerbung</i>	0	21 550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden <i>Endbestand Anschaffungskosten</i>	55 578 421	55 578 421
 Utgående redovisat värde <i>Buchwert</i>	 55 578 421	 55 578 421

Not 19 Specifikation andelar i koncernföretag (Tkr)

Spezifikationsanteile in Tochtergesellschaften

Moderbolaget

Muttergesellschaft

Namn	Kapital-	Antal	Bokfört
	Andel <i>Kapital anteil</i>	Andelar <i>Anteile</i>	Värde <i>Buchwert</i>
Fastighets AB Rapskatan	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 Hedkärr	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
			55 578

	Org.nr <i>Firmen nr.</i>	Säte <i>Sitz</i>	Eget kapital <i>Eigenkapital</i>	Resultat <i>Jahres- überschuss</i>
Fastighets AB Rapskatan	556552-2587	Malmö	87 011	8 377
Fastighets AB Segersbyvägen	556552-2595	Malmö	86 692	9 647
Fastighets AB Länna 18:23	556552-2504	Malmö	83 477	2 156
Fastighets AB Brännaregatan	556576-5707	Malmö	56 617	786
Fastighets AB Hedkärr	556576-5681	Malmö	51 138	1 898
Fastighets AB Nornegatan	556576-5699	Malmö	98 030	3 305
Fastighets AB Hallsta Gårdsgata	556588-7253	Malmö	126 758	7 639
Fastighets AB Transportgatan	556616-7036	Malmö	51 682	2 381
Fastighets AB Gesällvägen	556701-2876	Malmö	85 762	8 914
Fastighets AB Varuvägen	556701-2868	Malmö	102 754	7 803
Fastighets AB Norra Svedengatan	556780-7747	Malmö	86 693	18 007
Fastighets AB Kranvägen i Upplands Väsby	556742-6563	Malmö	160 769	20 219
Sicklaallén Fastighets AB	559170-7673	Malmö	2 725	15
Knivsta Hyvelgatan Fastighets AB	559175-9492	Malmö	15 044	3 523
Handelsvägen Fastighet AB	559197-8134	Malmö	31 165	31 140

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Gliederung von Gewinn oder Verlust

Moderbolaget

Muttergesellschaft

2021-12-31

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 <i>Ergebnisvortrag</i>	246 644 186
årets vinst <i>Jahresüberschuss</i>	40 102 264
	286 746 450
disponeras så att i ny räkning överföres <i>Vortrag auf neue Rechnung</i>	286 746 450

2022080200863

Not 21 Obeskattade reserver
Sonderposten mit Rücklageanteil
Moderbolaget
Muttergesellschaft

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond 2015 <i>Periodisierungsfond 2015</i>	0	6 145 255
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	10 022 761
Periodiseringsfond 2021 <i>Periodisierungsfond 2021</i>	17 179 200	0
	46 176 814	35 417 869
Uppskjutna skatt avseende obeskattade reserver <i>Latente Steuern der un versteuerten Rücklagen</i>	9 512 424	7 579 424
Baserad på skattesats 20,6% (21,4%) <i>Basiert auf dem Steuersatz von 20,6% (21,4%)</i>		

Korrigerings avseende 2020 års periodiseringsfond gjordes i inkomstdeklarationen.
In der Einkommensteuererklärung wurde eine Korrektur bezüglich des Rückstellungsfonds 2020 vorgenommen.

Not 22 Ställda säkerheter
Gestellte Sicherheiten
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut: <i>Gestellte Sicherheiten an Kreditinstitute:</i>		
Fastighetsinteckningar <i>Hypotheken</i>	818 006 000	818 006 000
	818 006 000	818 006 000

Moderbolaget
Muttergesellschaft

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut: <i>Gestellte Sicherheiten an Kreditinstitute:</i>		
Fastighetsinteckningar <i>Hypotheken</i>	122 500 000	122 500 000
	122 500 000	122 500 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Eventualverbindlichkeit

Koncernen

Konzern

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga säkerheter	1 196 521 423	1 252 583 368
Övriga säkerheter <i>Übrigen Sicherheiten</i>	1 196 521 423	1 252 583 368

Moderbolaget

Muttergesellschaft

	2021-12-31	2020-12-31
Borgen för koncernföretag	183 649 000	220 449 000
Bürgschaft für Konzerngesellschaft		
Övriga säkerheter	1 196 521 423	1 252 583 368
Övriga säkerheter <i>Übrigen Sicherheiten</i>	1 380 170 423	1 473 032 368

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 24 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 1 176 (2 045) företag inom koncernen.

Der Konzernabschluss wurde von Demp Real Estate B.V. aufgestellt. kSEK 1 176 (2 045) des Wareneinkaufs/Umsatz wurden konzernintern eingekauft/erwirtschaftet.

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Koncernen

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.

2022080200865

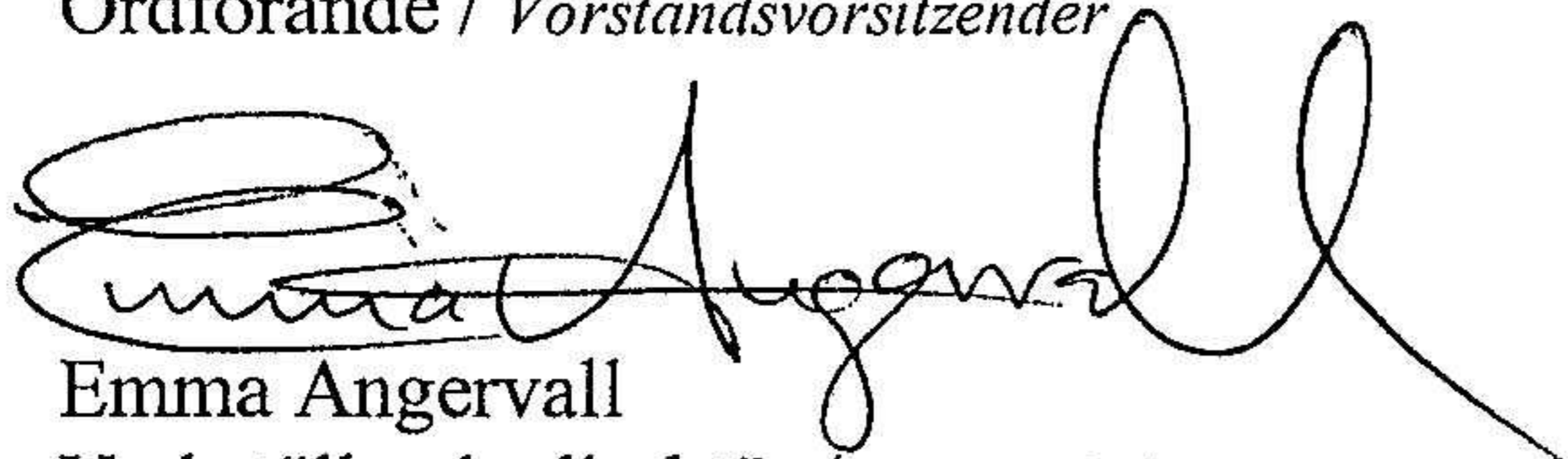
Stockholm 2022-06-27



Bernd Baus
Ordförande / Vorstandsvorsitzender



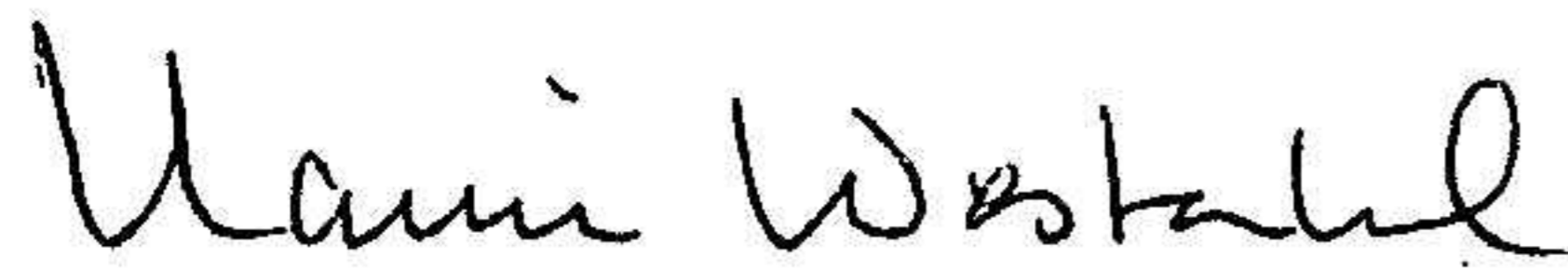
Bettina Schütz-Gården



Emma Angervall
Verkställande direktör / Geschäftsführer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-29
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 2021.

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 2021 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, 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 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 ensamt 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 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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, 2022-06-29

Mazars AB

Karin Westerlund
Auktoriserad revisor