

Styrelsen för

Mainstay Fastigheter AB

Org nr 559008-2318

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning – koncernen	3
Balansräkning – koncernen	4
Kassaflödesanalys – koncernen	6
Resultaträkning – moderföretaget	7
Balansräkning – moderföretaget	8
Noter	10
Underskrifter	15

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Mainstay Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2024-05-28. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Stockholm 2024-05-30



David Malmström

Styrelsen för

Mainstay Fastigheter AB

Org nr 559008-2318

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning – koncernen	3
Balansräkning – koncernen	4
Kassaflödesanalys – koncernen	6
Resultaträkning – moderföretaget	7
Balansräkning – moderföretaget	8
Noter	10
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Mainstay Fastigheter AB, 559008-2318, med säte i Stockholm, får härmed avge års- och koncernredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall arrangera och bedriva fastighetsutvecklingsprojekt, direkt eller indirekt genom bolag, projektledning, konsultverksamhet inom företags- och fastighetsutveckling och investering i värdepapper samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget är moderbolag i Mainstay Fastigheter-koncernen och äger vid periodens slut 100% av aktierna i Mainstay Fastighetsutveckling AB, org nr 559197-9256, 33,3% av aktierna i Scandinavian Data Centers AB, org nr 559332-4295 samt 33,3% av aktierna i Scandinavian Energy Centers AB org nr 559440-8170.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mainstay Fastigheter har under verksamhetsåret färdigställt fastighetsprojekt i Skellefteå respektive Linköping. Genom projekten har bolaget konceptualiserat, projekterat och genom bostadsrättsförening uppfört och upplåtit totalt 49 st moderna och flexibla lokaler för det mindre/medelstora företaget. Fastigheterna är färdigställda och överlämnade till respektive bostadsrättsförening. Mainstay Fastigheter har därigenom medverkat till att ge företagare, som annars kan ha svårt att äga lämpliga verksamhetslokaler, möjlighet att själv äga moderna och flexibla lokaler till en kostnad som väsentligt understiger rådande marknadshyror.

Bolaget har under året även utvärderat och analyserat ett betydande antal fastighetsprojekt och andra investeringsmöjligheter, vilket lett till ett fastighetsprojekt i Kungälv och investeringar i onoterade utvecklingsbolag.

Under verksamhetsåret har intressebolaget Scandinavian Energy Centers bildats, med syfte att tillvarata attraktiva möjligheter inom energiomställningen. Vidare har Bolaget, genom intressebolaget Scandinavian Data Centers, arbetat vidare att konvertera det bergrum som förvärvades under 2023 till ett cirkulärt högsäkerhets datacenter för uthyrning till kunder med höga krav på säkerhet och cirkularitet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Med anledning av den pågående krigssituationen i Ukraina som påverkar samhälle, företag och företagare noteras att Mainstays pågående projekt har en hög försäljningsgrad. Det är i dagsläget svårt att bedöma hur marknaden för Mainstay Fastigheters verksamhet framgent kommer att påverkas av rådande osäkerheter. Bedömningen är dock att det råder en god ekonomisk utveckling på orter i vilka bolagets pågående projekt genomförs och att rådande försäljningsgrader i projekten är tillfredsställande och i linje med hur tidigare projekt utvecklats.

Framtida utveckling

Mainstay Fastigheters avsikt är att fortsätta att utveckla verksamheten och expandera med fler projekt och investeringar.

Flerårsöversikt

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	10 291 592	16 712 106	32 501 646	27 451 995
Resultat efter finansiella poster	3 119 227	9 847 357	24 865 668	18 911 953
Soliditet, %	92,1	84,4	97,0	98,4

Moderföretaget	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	2 382 834	1 944 404	1 094 192	1 057 195
Resultat efter finansiella poster	15 932 021	16 437 310	14 462 194	10 286 953
Soliditet, %	98,0	97,5	95,8	98,8

Definition av nyckeltal:

Soliditet, % - Justerat eget kapital/ Balansomslutning

Förändringar i eget kapital

Koncernen	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Annat eget kapital inkl årets resultat</i>	<i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</i>	<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>Summa</i>
<i>(500 aktier, kvotvärde 100 kronor)</i>					
Belopp vid årets början	50 000	54 722 423	54 772 423	6 991 649	61 764 072
Årets resultat	-	2 998 582	2 998 582	120 645	3 119 227
Lämnad utdelning	-	-6 000 000	-6 000 000	-3 750 000	-9 750 000
Förändring i koncernens sammansättning	-	-	-	-	-
Belopp vid årets utgång	50 000	51 721 005	51 771 005	3 362 294	55 133 299

Moderföretaget	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
<i>(500 aktier, kvotvärde 100 kronor)</i>					
Belopp vid årets början	50 000	-	22 191 616	16 437 310	38 678 926
Omföring föregående års resultat	-	-	16 437 310	-16 437 310	-
Lämnad utdelning	-	-	-6 000 000	-	-6 000 000
Årets resultat	-	-	-	15 932 021	15 932 021
Belopp vid årets utgång	50 000	-	32 628 926	15 932 021	48 610 947

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	32 628 926
årets vinst	15 932 021
Summa	48 560 947

Disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas	6 000 000
Balanseras i ny räkning	42 560 947
Summa	48 560 947

Samtliga belopp i års- och koncernredovisningen är uttryckta i entals svenska kronor (SEK) om inte annat anges.

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

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

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	10 461 849	16 712 106
		<u>10 461 849</u>	<u>16 712 106</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-5 511 552	-6 017 208
Personalkostnader	3	-93 264	-87 028
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-	-
Rörelseresultat		4 857 033	10 607 870
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		935 204	670 549
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	6	-1 475 526	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-617 241	-164 688
Realisationsresultat, försäljning dotterföretag		-	-929 231
Resultat från andelar i intresseföretag		-580 243	-337 143
Resultat efter finansiella poster		3 119 227	9 847 357
Årets skattekostnad		-	- 67 709
Årets resultat		3 119 227	9 779 648
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		2 998 582	8 488 884
Innehav utan bestämmande inflytande		120 645	1 290 765

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	9	465 948	29 524
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	8 333 994	8 148 521
Andra långfristiga fordringar	7	-	199 375
		8 799 942	8 377 420
Summa anläggningstillgångar		8 799 942	8 377 420
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	-
Fordringar hos intresseföretag		3 248 052	4 110 137
Övriga fordringar		37 586 328	37 164 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		969 818	1 257 794
		41 804 198	42 532 403
Kassa och bank		9 281 568	22 711 951
Summa omsättningstillgångar		51 085 766	65 244 354
SUMMA TILLGÅNGAR		59 885 708	73 621 774

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		<u>51 721 005</u>	<u>54 722 423</u>
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		51 771 005	54 772 423
Innehav utan bestämmande inflytande		3 362 294	6 991 949
Summa eget kapital		55 133 299	61 764 372
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		124 033	1 008 720
Övriga kortfristiga skulder		4 273 966	9 817 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>354 410</u>	<u>1 031 915</u>
		4 752 409	11 857 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 885 708	73 621 774

Kassaflödesanalys – koncernen

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 276 790	10 270 727
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet:			-
Av- och nedskrivningar	5,6	1 475 527	-
Andel av intresseföretags resultat		580 243	337 143
Omklassificeringar		199 375	-
		6 531 935	10 607 870
Erhållen ränta		935 204	670 549
Erlagd ränta		-617 241	-164 688
Betald skatt		-	-67 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 849 898	11 046 022
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-) /Minskning (+) av fordringar		728 205	-1 118 246
Ökning (+) /Minskning (-) av skulder		- 7 105 293	10 056 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten		472 810	19 984 628
Investeringsverksamheten			
Försäljning av dotterföretag		-	-929 230
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	5	-	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	5	-	-
Förvärv av intresseföretag	9	-1 016 667	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	6	-1 661 000	-1 236 660
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	6		1 395 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 677 667	-770 890
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-6 000 000	-5 626 000
Minoritetsintressen		-3 750 000	3 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 750 000	-5 622 250
ÅRETS KASSAFLÖDE		-13 430 383	13 591 489
Förändring kassa och bank under året			
Kassa och bank vid årets början		22 711 951	9 120 463
Kassa och bank vid årets slut		9 281 568	22 711 951
		- 13 430 383	13 591 489

Resultaträkning - moderföretaget

Belopp i SEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	<u>2 382 834</u>	<u>1 944 405</u>
Summa rörelseintäkter		2 382 834	1 944 405
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 122 825	-3 146 658
Personalkostnader	3	-93 264	-87 028
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-	-
Summa rörelsekostnader		-3 216 089	-3 233 686
Rörelseresultat		-833 255	-1 289 281
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	18 400 000	17 380 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		341 600	354 591
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	6	-1 475 526	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-500 798	-8 000
Summa finansiella poster		16 765 276	17 726 591
Resultat efter finansiella poster		15 932 021	16 437 310
Resultat före skatt		15 932 021	16 437 310
Årets resultat		15 932 021	16 437 310

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	5	=	=
Summa materiella anläggningstillgångar		-	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	50 000	50 000
Andelar i intresseföretag	9	1 383 334	366 667
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	8 333 994	8 148 521
Andra långfristiga fordringar	7	=	199 375
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 767 328	8 764 563
Summa anläggningstillgångar		9 767 328	8 867 563
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		29 063 507	6 640 278
Fordringar hos intresseföretag		3 248 052	4 110 137
Övriga fordringar		652 591	289 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		508 391	714 713
Summa kortfristiga fordringar		33 472 541	11 754 899
<i>Kassa och bank</i>		6 374 121	19 132 210
Summa kassa och bank		6 374 121	19 132 210
Summa omsättningstillgångar		39 846 662	30 887 109
SUMMA TILLGÅNGAR		49 613 990	39 651 672

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier)		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		32 628 926	22 191 616
Årets resultat		<u>15 932 021</u>	<u>16 437 310</u>
Summa fritt eget kapital		48 560 947	38 628 926
Summa eget kapital		48 610 947	38 678 926
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		82 152	33 761
Övriga kortfristiga skulder		658 480	704 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>262 411</u>	<u>234 627</u>
Summa kortfristiga skulder		1 003 043	972 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 613 990	39 651 672

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäktredovisning

Försäljningen av fastighetsprojekt intäktförs då väsentliga risker och förmåner har övergått på köparen.

De konsulttjänster som säljs avser korta uppdrag på löpande räkning som intäktredovisas i takt med att arbetet utförs.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Koncern år	Moder- företag år
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>		
-Inventarier, verktyg och installationer	5	5

Finansiella anläggningstillgångar

Bolaget värderar de finansiella tillgångarna utifrån anskaffningsvärden. I de fall ett identifierbart marknadsvärde understiger anskaffningsvärdet görs nedskrivning till marknadsvärdet.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna eller av annan anledning utöver ett bestämmande inflytande. Intressebolagsandelar värderas enligt kapitalandelsmetoden.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värde, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncernen		
Fastighetsprojekt	9 087 469	11 809 325
Fakturering av hyra och fastighetskostnader	575 125	789 192
Fakturering av tjänster och övriga kostnader	<u>799 255</u>	<u>4 113 589</u>
	10 461 849	16 712 106
Moderföretaget		
Fakturering av hyra och fastighetskostnader	575 125	789 192
Fakturering av tjänster och övriga kostnader	<u>1 807 709</u>	<u>1 155 213</u>
	2 382 834	1 944 405

Noter

Not 3 Medelantalet anställda

Moderbolaget har inte haft någon anställd under verksamhetsåret (fg år inga), övriga koncernbolag inga (fg år inga). Ingen ersättning till styrelsen har utbetalats.

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utdelning	18 400 000	17 380 000
Realisationsresultat försäljning dotterföretag	-	-929 231
	18 400 000	16 450 769

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen och moderföretaget		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	68 517
-Förvärv	-	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	<u>-68 517</u>
		-
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-	-68 517
-Avyttringar och utrangeringar	-	68 517
-Årets avskrivning enligt plan	-	-
		-
Redovisat värde vid årets slut	-	-
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Noter

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav (forts)

	2023-12-31	2022-12-31
Moderföretaget		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	9 468 751	9 627 091
-Tillkommande tillgångar	1 661 000	1 236 660
-Försäljningar	=	-1 395 000
	11 129 751	9 468 751
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-1 320 230	-1 320 230
-Årets nedskrivningar	<u>-1 475 527</u>	=
	-2 795 756	-1 320 230
Redovisat värde vid årets slut	8 333 994	8 148 521

Företag (och ägarandel i %)

Recycling United Scandinavia AB (3,44%)
Leasify AB (0,50%)
Rematch AB (3,62%)
Cuviva AB (3,84%)
Pharem Biotech AB (1,48%)
iReality AB (3,59 %)

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	Koncern	Moderföretag
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	199 375	199 375
Omklassificeringar	-199 375	
-Redovisat värde vid årets slut	-	199 375

2024060914497

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	50 000	50 000
-Avyttring/ Återbetalt aktieägartillskott	=	=
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen avser antal aktier i dotterbolagen. Ägande och antal röster redovisas som procentandel av totala antalet utestående aktier och röster.

Eget kapital respektive Årets resultat avser bolagets andel av dotterbolagets egna kapital respektive årets resultat (ägarandel * Eget kapital respektive ägarandel * Årets resultat).

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Eget kapital</i>	<i>Årets resultat</i>
Mainstay Fastighetsutveckling AB 559197-9256, Stockholm	<u>5 000</u>	<u>100,0</u>	<u>50 000</u> <u>50 000</u>	<u>18 489 904</u> <u>18 409 904</u>	<u>16 407 223</u>

Not 9 Andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	29 524	366 667
-Tillkommande tillgångar	1 016 667	-
Andel av förlust i intresseföretag	- 580 243	- 337 143
Redovisat värde vid årets slut	465 948	29 524

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Ägarandelen avser antal aktier i dotterbolagen. Ägande och antal röster redovisas som procentandel av totala antalet utestående aktier och röster.

Eget kapital respektive Årets resultat avser bolagets andel av dotterbolagets egna kapital respektive årets resultat (ägarandel * Eget kapital respektive ägarandel * Årets resultat).

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Eget kapital</i>	<i>Årets resultat</i>
Scandinavian Data Centers AB 559332-4295, Eskilstuna	16 667	33,3	<u>449 281</u>	<u>1 002 863</u>	-580 243
Scandinavian Energy Centers AB 559440-8170, Eskilstuna	16 667	33,3	<u>16 667</u>	<u>16 667</u>	=
			465 948	1 019 530	-580 243

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
<u>Ställda säkerheter</u>		
Aktier i dotterföretag	-	2 082 661
<u>Eventualförpliktelser</u>		
Borgensförbindelse	31 000 000	45 914 993
Moderföretaget		
<u>Ställda säkerheter</u>		
Aktier i dotterföretag	50 000	50 000
<u>Eventualförpliktelser</u>		
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	31 000 000	20 000 000
Borgensförbindelse till förmån för intresseföretag	1 033 333	1 033 333

Som ett led i att erhålla konkurrenskraftig finansiering av bolagets verksamhet har säkerheter ställts i samband med genomförandet av fastighetsutvecklingsprojekt. Säkerhet har ställts i form av aktier i dotterföretag samt genom begränsat borgensåtagande.

Underskrifter

Stockholm, det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

David Malmström
Styrelseordförande

Jascha Buckholt
Styrelseledamot

Stockholm, vår revisionsberättelse har avlämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JASCHA BUCKHOLT

Styrelseledamot

Serienummer: 4ef761a2cec7d9[...]28ad32df04698

IP: 158.174.xxx.xxx

2024-05-23 06:36:29 UTC



Carl David Erik Malmström

Styrelseledamot

Serienummer: b8b3e6695dc42b[...]f1debf61bbd98

IP: 158.174.xxx.xxx

2024-05-23 06:43:36 UTC



Erik Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-28 20:55:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



Building a better
working world

202406031449

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mainstay Fastigheter AB, org.nr 559008-2318

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Mainstay Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 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 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 ågerande 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 och koncernredovisningen 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 ansvariga 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.



Building a better
working world

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 förvaltning av Mainstay Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sotckholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

20240528 20:53:55

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Erik Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-28 20:53:55 UTC



Delta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Delta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: AY0N0-HJ2EE-FKWS1-EW3X6-J6QGS-W6G4P