

Årsredovisning

Office Landvetter AB

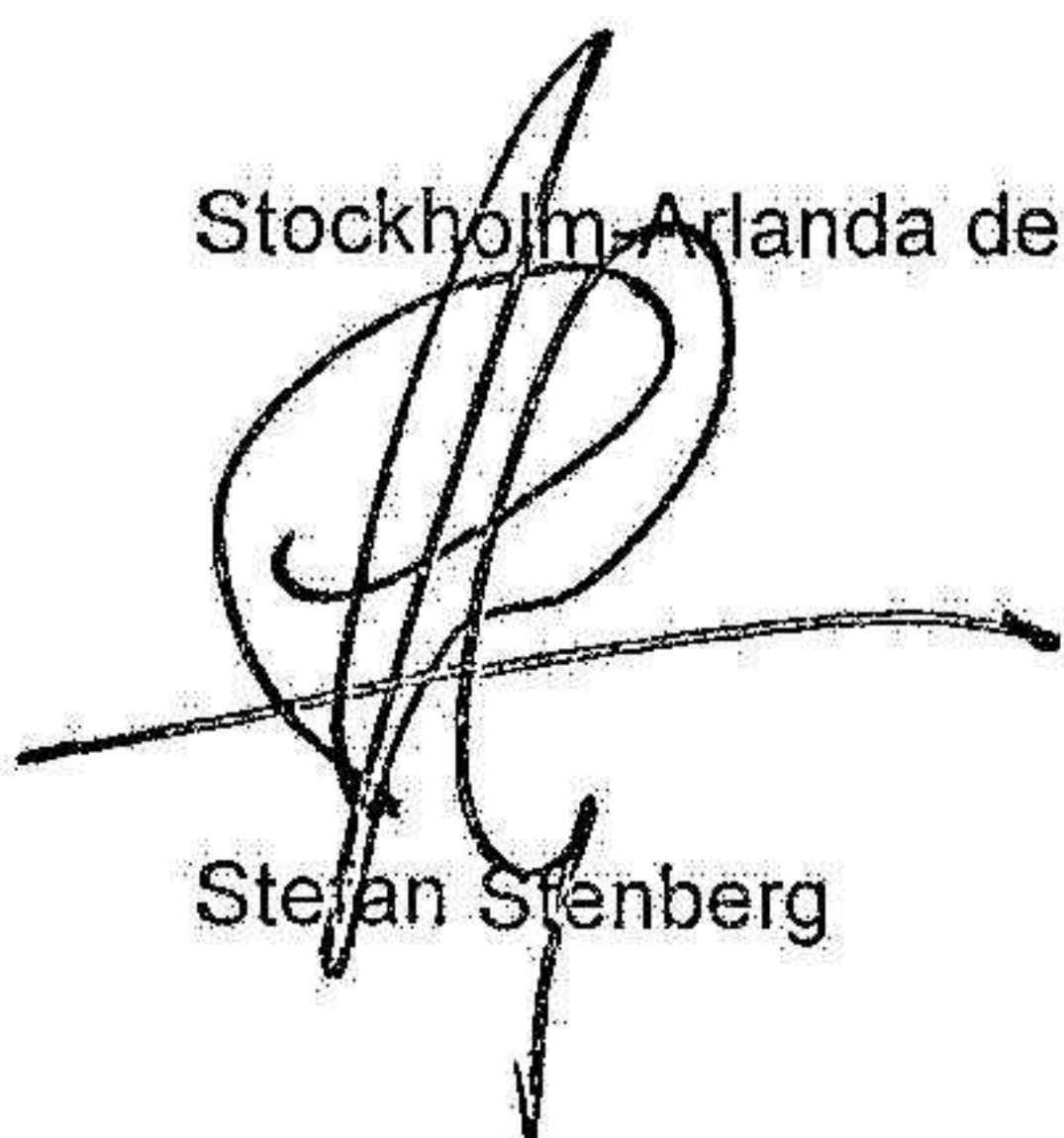
Org.nr. 556875-9442

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 27 april 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm-Arlanda den 27 april 2023



Stefan Stenberg

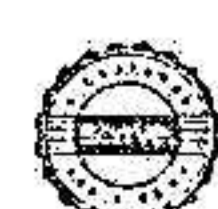
Årsredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Office Landvetter AB upprättar härmed följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	5
Noter	6-7

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i SEK.



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Office Landvetter AB ska äga, utveckla och förvalta fast egendom. Bolaget äger fastigheten Landvetter 3:320

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (TSEK)	-	-	-	-
Balansomslutning (TSEK)	2 828	2 915	3 168	2 971
Soliditet (%)	35,1%	34,8%	30,7%	20,9%

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2022-01-01	50 000	921 855	42 409
Överföring resultat föregående år		42 409	-42 409
Årets resultat			-22 910
Utgående balans 2022-12-31	50 000	964 264	-22 910

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat (inkl. aktieägartillskott)	964 264
Årets resultat	-22 910
	941 354
disponeras så att	
i ny räkning överföres	941 354
	941 354

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<i>Rörelsens kostnader</i>	1		
Övriga externa kostnader		-2 700	-851
Rörelseresultat		-2 700	-851
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-23 210	-23 445
		-23 210	-23 445
Resultat efter finansiella poster		-25 910	-24 296
Bokslutsdispositioner	3	2 700	78 149
Resultat före skatt		-23 210	53 853
Skatt på årets resultat	4	300	-11 444
Årets resultat		-22 910	42 409



Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5	2 822 465	2 822 482
Summa anläggningstillgångar		2 822 465	2 822 482
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		2 700	78 149
Aktuella skattefordringar		3 024	-
Övriga fordringar		13	14 068
		5 737	92 217
Summa omsättningstillgångar		5 737	92 217
SUMMA TILLGÅNGAR		2 828 202	2 914 699
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		964 264	921 855
Årets resultat		-22 910	42 409
		941 354	964 264
Summa eget kapital		991 354	1 014 264
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	6	61 838	61 855
		61 838	61 855
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld koncernkonto	7	1 775 010	1 813 081
Aktuella skatteskulder		-	25 499
		1 775 010	1 838 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 828 202	2 914 699

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Office Landvetter AB (556875-9442) är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Sigtuna.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Intäktredovisning

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas under innevarande år. Aktuell skatt beräknas utifrån årets beskattningsbara vinst. Beskattningsbar vinst skiljer sig från vinsten som redovisas i resultaträkningen. Skillnaden avser dels intäkter som är skattepliktiga och kostnader som är avdragsgilla under andra år (temporära skillnader) och dels poster som ej är skattepliktiga eller avdragsgilla (permanenta skillnader). Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är beslutade per balansdagen. Som aktuell skatt redovisas även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att skattepliktig vinst uppstår mot vilken avdragsgilla temporära skillnader kan användas. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skatteskulder redovisas normalt för alla skattepliktiga temporära skillnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Balansomslutning

Företagets totala tillgångar.

Soliditet

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

Noter

Not 1 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under året eller föregående år.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-23 210	-23 189
Övriga räntekostnader	-	-256
	-23 210	-23 445

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	2 700	78 149
	2 700	78 149

Not 4 Skatt på årets resultat

	2022-12-31	2021-12-31
Aktuell skatt	-	-11 444
Justering av skatt hänförlig till tidigare perioder	300	-
	300	-11 444

Not 5 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	2 822 482	2 822 482
Justering anskaffningsvärde	-17	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 822 465	2 822 482
Utgående redovisat värde	2 822 465	2 822 482
Totalt utgående redovisat värde	2 822 465	2 822 482
Verkligt värde	5 400 000	5 400 000
Skattemässigt restvärde	2 822 465	2 822 482

Fastighetsvärdering

Swedavias förvaltningsfastigheter redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Fastigheterna värderas för att upplysa om verkligt värde, det vill säga bedömt marknadsvärde. Beståndet av förvaltningsfastigheter värderas årligen i samband med årsbokslut. Värderingen sker antingen av externa oberoende värderingsmän eller genom intern värdering. Fastighetsvärderingen baseras på kassaflöden som tillgången förväntas generera, där driftnettot nuvärdesberäknas. För att uppskatta driftnettot görs bedömningar om inflation, hyror, vakanser samt drift- och underhållskostnader. Fastighetsvärderingen bygger på varje enskilt värderingsobjekts förväntade kassaflöde under de kommande tio åren. För objekt med hyres- eller arrendetider längre än 10 år har kalkylerna förlängts. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde vilket ska utgöra ett förväntat marknadsvärde vid tidpunkten.

Den senaste externa värderingen av förvaltningsfastigheter utfördes i samband med årsbokslutet 2022.

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Övriga skulder	61 838	61 855
	61 838	61 855

Not 7 Skuld koncernkonto

Bolaget har inga tillgängliga banktillgodohavanden då bolaget finansieras genom en koncernkontostruktur.

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inte några ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

Not 9 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Landvetter Office Holding AB (556870-8092) som i sin tur är helägt dotterbolag till Swedavia Real Estate AB (556858-9872). Detta bolag är i sin tur helägt av Swedavia AB (556797-0818) som i sin tur är ett av staten helägt bolag.

Det överordnade moderbolaget Swedavia AB, organisationsnummer 556797-0818, med säte i Sigtuna upprättar koncernredovisning.

Bolaget står under ett bestämmande inflytande från Swedavia AB.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm-Arlanda 17 april 2023

Stefan Stenberg
Ordförande

Jesper Sandahl
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2023

KPMG AB

Tomas Gerhardsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557490945850

Dokument

Office Landvetter AB 556875-9442 - ÅR 2022
Huvuddokument
7 sidor
Startades 2023-04-17 08:54:38 CEST (+0200) av Anna
Dehlbom (AD)
Färdigställt 2023-04-18 08:23:29 CEST (+0200)

Initierare

Anna Dehlbom (AD)
Swedavia AB
anna.dehlbom@swedavia.se

Signerande parter

Stefan Stenberg (SS)
Ordförande
stefan.stenberg@swedavia.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Olof Stenberg"
Signerade 2023-04-17 16:49:25 CEST (+0200)

Tomas Gerhardsson (TG)
KPMG AB
tomas.gerhardsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Tomas Gerhard Gerhardsson"
Signerade 2023-04-18 08:23:29 CEST (+0200)

Jesper Sandahl (JS)
Styrelseledamot
jesper.sandahl@swedavia.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jesper Sandahl"
Signerade 2023-04-17 13:52:23 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557490945850

2023062710099

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Vidimeras av
Uain Falle

Till bolagsstämman i Office Landvetter AB, org. nr 556875-9442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Office Landvetter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Office Landvetter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Office Landvetter AB för år 2022 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 Office Landvetter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 18 april 2023

KPMG AB

Tomas Gerhardsson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557491031881

Dokument

RB Office Landvetter 2022

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-04-18 08:12:49 CEST (+0200) av Charlotte Karlsson (CK)

Färdigställt 2023-04-18 08:22:51 CEST (+0200)

Initierare

Charlotte Karlsson (CK)

Swedavia AB

charlotte.karlsson@swedavia.se

+46738677325

Signerande parter

Tomas Gerhardsson (TG)

KPMG AB

tomas.gerhardsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Tomas Gerhard Gerhardsson"

Signerade 2023-04-18 08:22:51 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

