

**Årsredovisning**  
för  
**Frentab Fastighet 2 AB**  
556537-6216

Räkenskapsåret  
2022-05-01 - 2023-04-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-10-26.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

John Fransson, Styrelseledamot  
2023-10-26

Styrelsen och verkställande direktören för Frentab Fastighet 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Verksamheten består av fastighetsutveckling där Frentab förvärvar, förädlar och avyttrar fastigheter, både bostäder och kommersiella lokaler. Vi samarbetar med ledande arkitekter, konsulter och mäklare. I genomförandet av projekten utförs ofta markentreprenader internt inom Frentab medan byggnationen upphandlas externt genom välrenommerade totalentreprenörer med stark ekonomi.

Frentab Fastighet 2 AB ingår i Frentabkoncernen och är ett helägt dotterbolag till Frentab AB (559135-3536) som är koncernens moderbolag.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget ändrat namn från Frentab Fastighet AB.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Marknadsläget för nyproducerade bostäder i Storstockholm bedöms fortsatt vara relativt svagt under en tid framöver.

Marknaden för industrifastigheter inom området lager och lätt industri bedömer vi vara fortsatt god. Genom kloka beslut och sund riskexponering innehar bolaget en väl avvägd byggrättsportfölj som borgar för en fortsatt god och långsiktig lönsamhet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	0	0	359	0
Resultat efter finansiella poster	-50	29 936	95 950	8 408
Balansomslutning	114 967	115 320	182 653	100 463
Soliditet (%)	43	73	84	60

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	47 300 596	30 041 231	<b>77 441 827</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-30 000 000		<b>-30 000 000</b>
Balanseras i ny räkning		30 041 231	-30 041 231	<b>0</b>
Årets resultat			7 437	<b>7 437</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>47 341 827</b>	<b>7 437</b>	<b>47 449 264</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	47 341 827
årets vinst	7 437
	<b>47 349 264</b>
	0
disponeras så att i ny räkning överföres	47 349 264
	<b>47 349 264</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-05-01 -2023-04-30</b>	<b>2021-05-01 -2022-04-30</b>
Nettoomsättning		0 <b>0</b>	2 <b>2</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-49 893 <b>-49 893</b>	-47 538 <b>-47 538</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-49 893</b>	<b>-47 536</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	0	30 000 000
Övriga räntefärdigheter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-16 858
		<b>7</b>	<b>29 983 142</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-49 886</b>	<b>29 935 606</b>
Bokslutsdispositioner	4	200 225	250 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>150 339</b>	<b>30 185 606</b>
Skatt på årets resultat		-142 902	-144 375
<b>Årets resultat</b>		<b>7 437</b>	<b>30 041 231</b>

## Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

5

23 740 000

23 740 000

Fordringar hos koncernföretag

90 925 036

90 950 036

**114 665 036**

**114 690 036**

**Summa anläggningstillgångar**

**114 665 036**

**114 690 036**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

5 846

5 263

**5 846**

**5 263**

*Kassa och bank*

296 262

624 669

**Summa omsättningstillgångar**

**302 108**

**629 932**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**114 967 144**

**115 319 968**

## Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

47 341 827

47 300 596

Årets resultat

7 437

30 041 231

**47 349 264**

**77 341 827**

**Summa eget kapital**

**47 449 264**

**77 441 827**

**Obeskattade reserver**

6

2 629 000

8 679 000

#### **Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

7

49 104 000

19 404 000

**Summa långfristiga skulder**

**49 104 000**

**19 404 000**

#### **Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

15 467 604

9 615 346

Aktuella skatteskulder

287 277

148 545

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

29 999

31 250

**Summa kortfristiga skulder**

**15 784 880**

**9 795 141**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**114 967 144**

**115 319 968**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Kortfristiga och långfristiga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

#### Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

#### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i.

### Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.  
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### **Not 2 Arvode till revisorer**

2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
---------------------------	---------------------------

#### **Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

Revisionsuppdrag	35 000	39 188
	<b>35 000</b>	<b>39 188</b>

### **Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag**

2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
---------------------------	---------------------------

Utdelning från dotterbolag	0	-30 000 000
	<b>0</b>	<b>-30 000 000</b>

### **Not 4 Bokslutsdispositioner**

2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
---------------------------	---------------------------

Återföring från periodiseringsfond	-6 250 000	-7 000 000
Lämnade koncernbidrag	5 849 775	6 750 000
Avsättning till periodiseringsfonder	200 000	
	<b>-200 225</b>	<b>-250 000</b>

### **Not 5 Andelar i koncernföretag**

2023-04-30	2022-04-30
------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	23 740 000	23 740 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 740 000</b>	<b>23 740 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 740 000</b>	<b>23 740 000</b>

#### **Not 6 Obeskattade reserver**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Periodiseringsfond 2017-04-30	0	6 250 000
Periodiseringsfond 2018-04-30	380 000	380 000
Periodiseringsfond 2019-04-30	49 000	49 000
Periodiseringsfond 2020-04-30	2 000 000	2 000 000
Periodiseringsfond 2023-04-30	200 000	0
	<b>2 629 000</b>	<b>8 679 000</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	34 685	16 149

#### **Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Skuld till koncernföretag	-49 104 000	-19 404 000
	<b>-49 104 000</b>	<b>-19 404 000</b>

#### **Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Upplupna kostnader	-30 000	-31 250
	<b>-30 000</b>	<b>-31 250</b>

#### **Not 9 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den största koncernen där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Frentab AB, org nr 559135-3536.

#### **Not 10 Eventualförpliktelser**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Borgensåtagande för Mörtnäs Projekt AB	0	11 444 600
	<b>0</b>	<b>11 444 600</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman för fastställelse

Stockholm 2023-10-26

*John Fransson*  
John Fransson  
Verkställande direktör & styrelseordförande

*Mattias Fransson*  
Mattias Fransson

*Joanna Nordansjö*  
Joanna Nordansjö

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-10-26

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

*Magnus Thorling*  
Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Frentab Fastighet 2 AB, org.nr 556537-6216

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Frentab Fastighet 2 AB för räkenskapsåret 1 maj 2022 till 30 april 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Frentab Fastighet 2 ABs finansiella ställning per 30 april 2023 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 Frentab Fastighet 2 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 och verkställande direktören 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Frentab Fastighet 2 AB för räkenskapsåret 1 maj 2022 till 30 april 2023 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 Frentab Fastighet 2 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 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 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. 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 26 oktober 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Magnus Thorling*  
Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor