

Årsredovisning

för

Fastighets AB Pandora 5

559289-0494

Räkenskapsåret

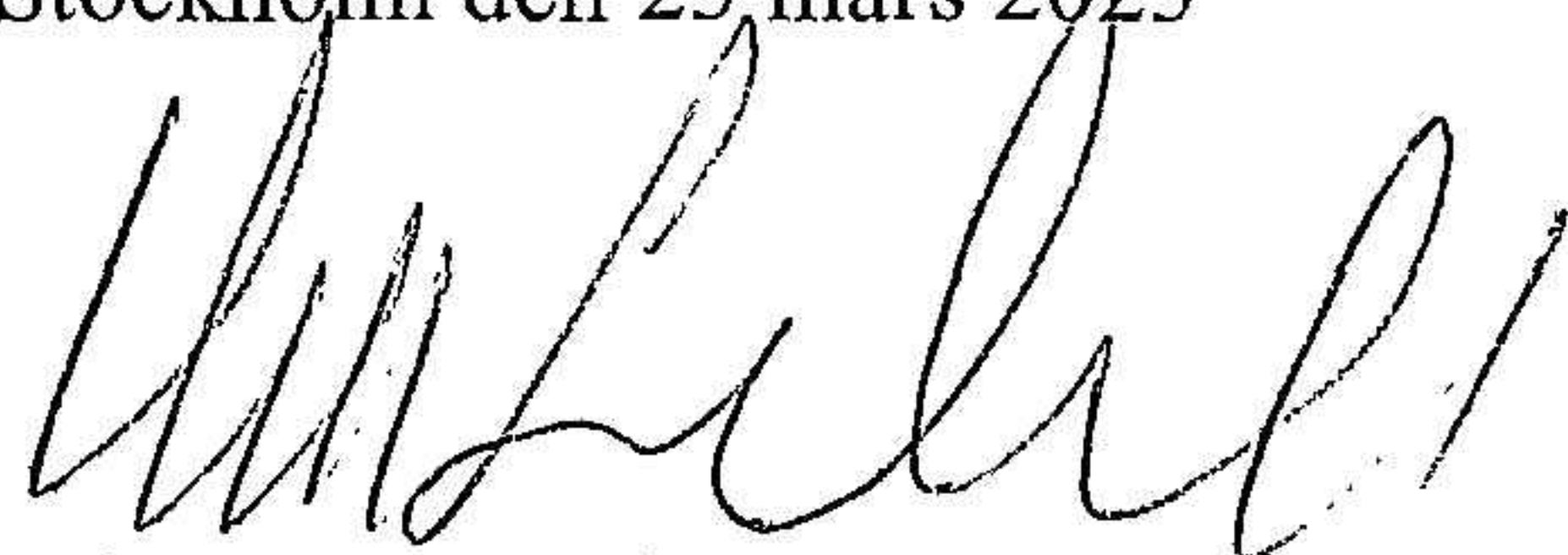
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Pandora 5 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 23 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 23 mars 2023



Viktor Sundvall

Styrelsen för Fastighets AB Pandora 5 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Rensnålen 2 i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Sedellunden org.nr 556703-5935.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2020/21 (13 mån)
Nettoomsättning	4 623	3 723
Resultat efter finansiella poster	49	236
Balansomslutning	109 130	108 621
Soliditet (%)	0,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Inbetalat aktiekapital	25 000		1 883	26 883
Disposition enligt beslut av årsstämman:		1 883	-1 883	0
Årets resultat			1 743	1 743
Belopp vid årets utgång	25 000	1 883	1 743	28 626

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 883
årets vinst	1 743
	3 626
disponeras så att i ny räkning överföres	3 626

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2020-12-10 -2021-12-31 (13 mån)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	4 623 061	3 723 292
Övriga rörelseintäkter		4	8 721
		4 623 065	3 732 013
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-2 062 379	-1 286 543
Övriga externa kostnader		-41 903	-39 020
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 272 936	-1 272 936
		-3 377 218	-2 598 498
Rörelseresultat		1 245 848	1 133 515
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 196 800	-897 600
		-1 196 789	-897 600
Resultat efter finansiella poster		49 059	235 915
Bokslutsdispositioner	5	100 000	-158 492
Resultat före skatt		149 059	77 423
Skatt på årets resultat	6	-147 316	-75 540
Årets resultat		1 743	1 883

u

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

104 831 628
104 831 628

106 104 564
106 104 564

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

8

109 044
109 044

90 870
90 870

Summa anläggningstillgångar

104 940 672

106 195 434

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

140 424

1 759

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

40 830

28 564

181 254

30 323

Kassa och bank

4 007 940

2 395 554

Summa omsättningstillgångar

4 189 194

2 425 877

SUMMA TILLGÅNGAR

109 129 866

108 621 311

W

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 883

0

Årets resultat

1 743

1 883

3 626

1 883

Summa eget kapital

28 626

26 883

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

64 000 000

64 000 000

Summa långfristiga skulder

64 000 000

64 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

136 491

129 550

Skulder till koncernföretag

38 889 190

38 989 190

Aktuella skatteskulder

603 803

128 960

Övriga skulder

4 460 700

4 491 472

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 011 056

855 256

Summa kortfristiga skulder

45 101 240

44 594 428

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

109 129 866

108 621 311

W
h

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Stomme	50-100 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Fönster	50 år
El	40 år
Värme	50 år
Ventilation	25 år
Övrigt	10 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar 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. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

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.

Inkomstskatter

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.

Aktuell skatt

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.

Uppskjuten skatt

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.

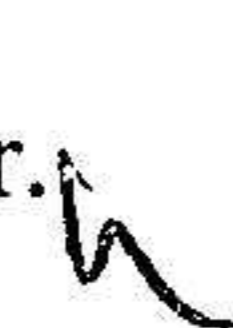
Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade 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 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Åke Sundvall AB med organisationsnummer 556682-2777 med säte i Stockholm.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2020-12-10 -2021-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	4 623 065	3 723 296
	4 623 065	3 723 296
Övriga intäkter		
Bidrag	0	8 717
	0	8 717

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2020-12-10 -2021-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-1 196 800	-897 600
	-1 196 800	-897 600

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022	2020-12-10 -2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	100 000	807 829
Lämnade koncernbidrag	0	-966 321
	100 000	-158 492

Not 6 Skatt på årets resultat

	2022	2020-12-10 -2021-12-31
Aktuell skatt	-165 490	-166 410
Uppskjuten skatt	18 174	90 870
Totalt redovisad skatt	-147 316	-75 540

Avstämning av effektiv skatt

	2022 Belopp	2020-12-10 -2021-12-31 Belopp
Redovisat resultat före skatt	149 059	77 423
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-30 706	-15 949
Ej avdragsgilla kostnader	-364	-51
Ej skattepliktiga intäkter	3	0
Förändring uppskjuten skatt	-54 522	-54 520
Skatt avseende temporära skillnad fastighet	18 174	90 870
Justering avseende kvarstående räntenetto	-79 901	-95 890
Redovisad effektiv skatt	-147 316	-75 540

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 377 500	0
Inköp	0	103 000 000
Omklassificeringar	0	4 377 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 377 500	107 377 500
Ingående avskrivningar	-1 272 936	0
Årets avskrivningar	-1 272 936	-1 272 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 545 872	-1 272 936
Utgående redovisat värde	104 831 628	106 104 564

Skattemässiga ackumulerade avskrivningar uppgår per 2022-12-31 till 2 016 532: *h*

W

Not 8 Uppskjuten skattefordran

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	109 044	109 044
	109 044	109 044

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	90 870	90 870
	90 870	90 870

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	90 870	18 174	109 044
	90 870	18 174	109 044

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	134 079	1 759
Momsfordran	6 344	0
	140 423	1 759

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringar	29 370	28 564
Övriga kostnader	11 460	0
	40 830	28 564

Not 11 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot- värde
Antal Aktier	500	50
	500	

Not 12 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	64 000 000	64 000 000
	64 000 000	64 000 000



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalade hyresintäkter	971 480	781 268
Upplupna driftskostnader	39 576	73 989
	1 011 056	855 257

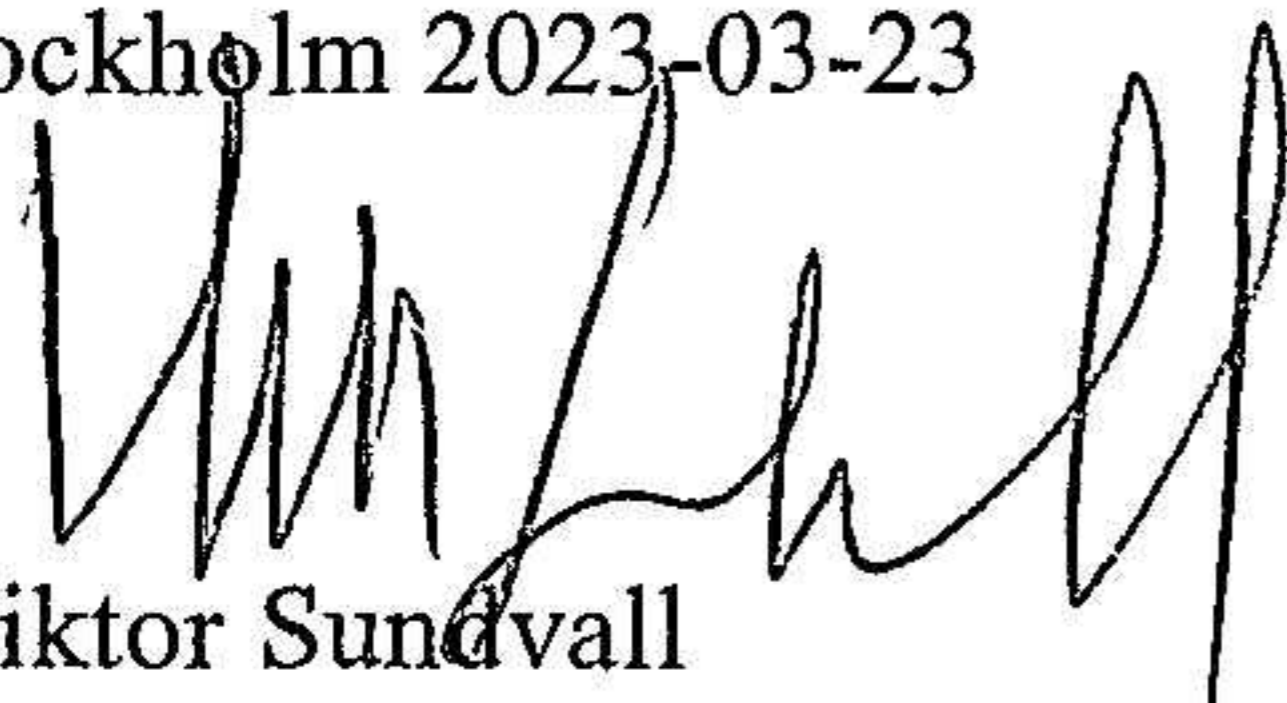
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	64 000 000	64 000 000
	64 000 000	64 000 000

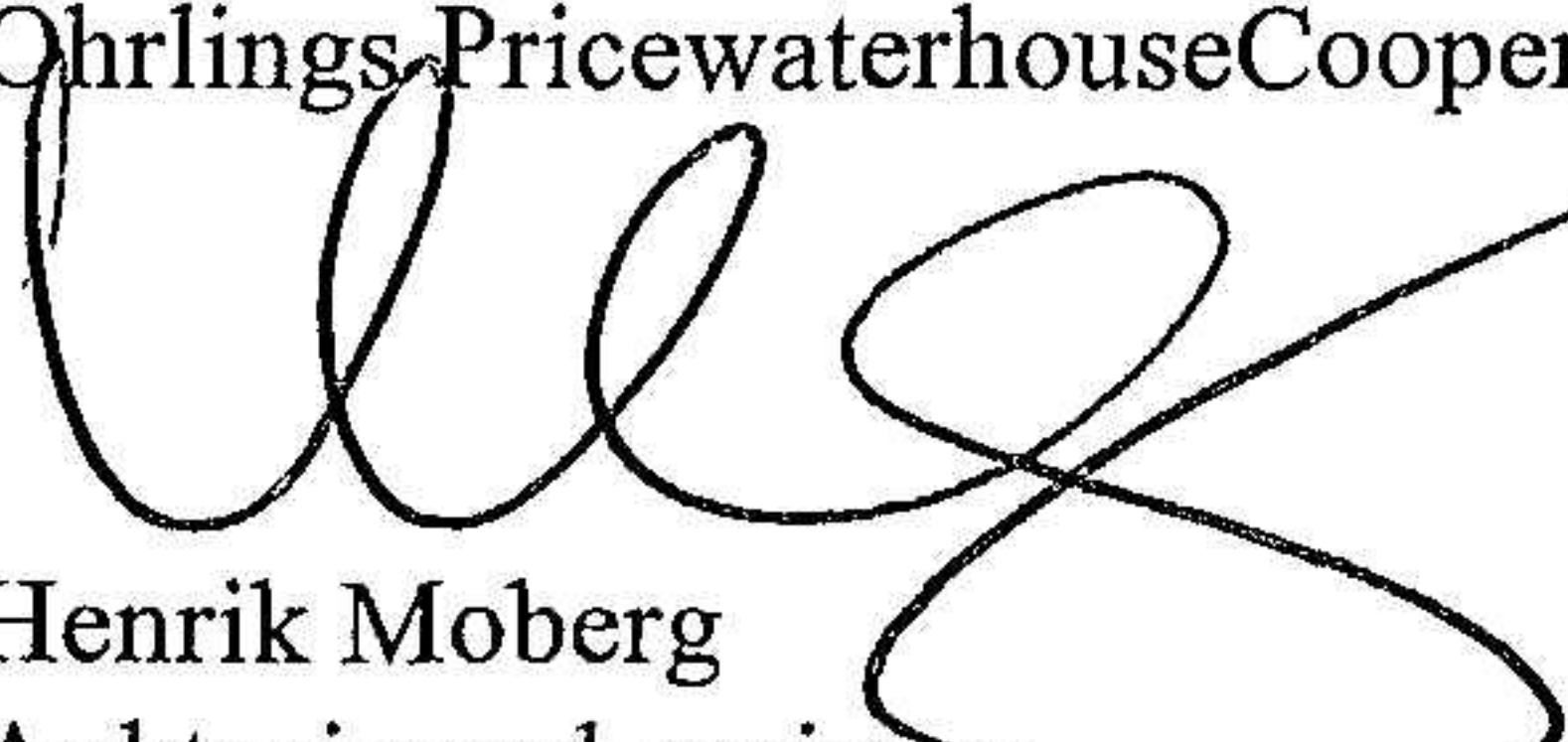
Stockholm 2023-03-23



Viktor Sundvall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Henrik Moberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Pandora 5, org.nr 559289-0494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Pandora 5 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Pandora 5s 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 för Fastighets AB Pandora 5.

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 Fastighets AB Pandora 5 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 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. 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 förvaltning för Fastighets AB Pandora 5 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 ledamot 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 Fastighets AB Pandora 5 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
- 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 23 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Moberg
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

.....*[Signature]*.....