

Årsredovisning

för

Företagsparken Värmland 2 AB

556720-6833

Räkenskapsåret

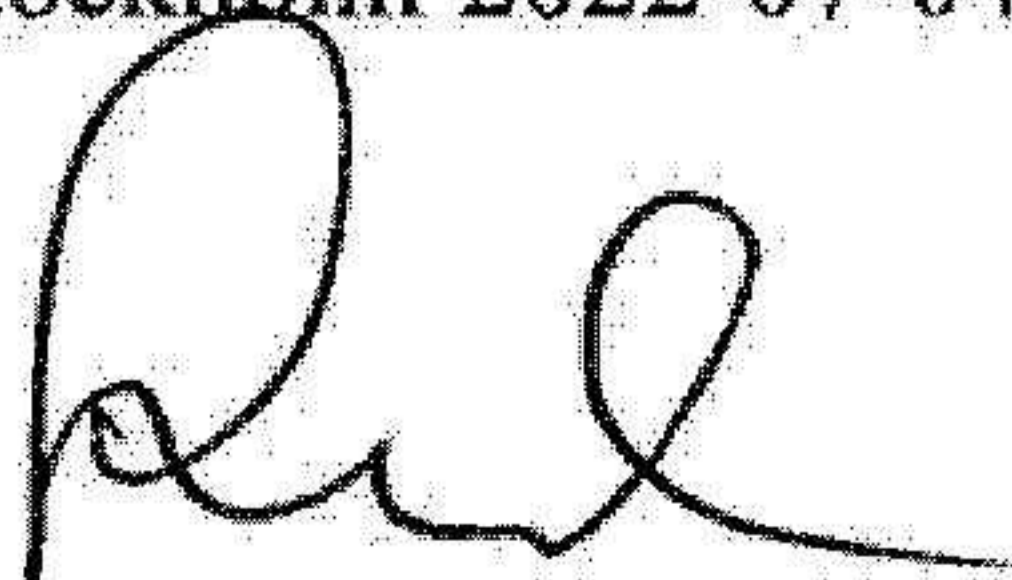
2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Företagsparken Värmland 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-07-04



Svante Bengtsson

Årsredovisning

för

Företagsparken Värmland 2

556720-6833

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Företagsparken Värmland 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten.

Bolaget ska förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvade 2021-03-01 av Fastator Venture 4 AB (559274-9112). Företaget har sedan sålts vidare inom koncernen till Fastator Venture 11 AB (559322-5831). I samband med förvärvet har bolaget bytt namn från Eindomsvekst i Värmland 2 AB till Företagsparken Värmland 2 AB

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Fastator Venture 11 AB	1 000	1 000

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	24 872	28 919	29 292	36 450	37 242
Resultat efter finansiella poster	-9 468	85 523	-36 682	-10 981	-1 574
Balansomslutning	204 775	220 198	268 676	345 596	365 444

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	-739	82 860	82 221
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		83 176	-83 176	0
Korrigerings		70	316	386
Lämnat koncernbidrag		-120		-120
Årets resultat			-11 015	-11 015
Belopp vid årets utgång	100	82 387	-11 015	71 472

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	82 387 514
årets förlust	-11 015 037
	71 372 477

disponeras så att	
i ny räkning överföres	71 372 477
	71 372 477

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

2022071441577

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		24 874	28 919
Övriga rörelseintäkter		115	9 182
Summa		24 989	38101
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-10 297	-11 708
Övriga externa kostnader		-2 146	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 991	-11 248
Övriga rörelsekostnader		0	-3 226
Summa		-21 434	-26182
Rörelseresultat		3 555	11919
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-9	76 950
Resultat från försäljning av andelar i koncernföretag		0	975
Utdelning på andelar i andra företag		0	55
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	88	47
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 102	-4 423
Summa		-13 023	73 604
Resultat efter finansiella poster		-9 468	85 523
Bokslutsdispositioner	11	0	-205
Resultat före skatt		-9 468	85 317
Skatt på årets resultat	5	-1 547	-2 458
Årets resultat		-11 015	82 860

Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	187 632	198 509
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	186	0
Summa		187 818	198 509

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	10	0	50
Summa		0	50
Summa anläggningstillgångar		187 818	198 559

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 409	1 503
Fordringar hos koncernföretag		254	0
Övriga fordringar		389	1 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		441	590
Summa		2 493	3 145

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		14 464	18 494
		16 957	21 639

SUMMA TILLGÅNGAR

204 775 / 220 198

2022071441578

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

2

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Summa

100

100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

82 388

-739

Årets resultat

-11 015

82 859

Summa

71 373

82 121

Summa eget kapital

71 473

8 221

Obeskattade reserver

12

14 358

14 358

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

7

111 855

41 882

Skulder till kreditinstitut

0

75 232

Summa långfristiga skulder

111 855

117 114

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

857

549

Skulder till koncernföretag

1 740

0

Aktuella skatteskulder

-323

2 033

Övriga skulder

328

298

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

4 487

3 625

Summa kortfristiga skulder

7 089

6 505

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

204 775

220 198

Noter

Tkr

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.

Rättelser av fel

Det har skett två korrigeringar av tidigare fel som redovisats för räkenskapsåret 2020 av säljaren av bolaget.

1. Redovisat resultat för 2020 stämmer inte överens med mottagen bokföring från säljaren. I årsredovisningen för 2020 har det redovisats en vinst om 82 487 514 kr i bolaget. Mottagen redovisning vid förvärv med aktuella saldobalanser visar att det faktiskt omförda resultatet för 2020 uppgår till 83 176 076 kr, dvs att det har uppkommit en differens om 316 249 kr. Detta redovisas under "korrigeringar" under Förändring av eget kapital.

2. Ingående balans från ÅR 2020 för balanserat resultat stämmer inte överens med mottagna ingående balansen från säljaren. I ÅR 2020 har det redovisats en ingående balans om - 738 561 kr, men enligt mottagen bokföring och underlag skall den ingående balansen uppgå till -668 562 kr, dvs en differens finns om 69 999kr. Detta har korrigerats under rubriken "korrigeringar" på samma sätt som ovan nämnd korrigering.

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.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	1,00%
Inre ytskikt	6,60%
Ventilation och hiss	4,00%
El och yttertak	2,50%
Stammar och fasad	2,00%
Markanläggning	5,00%

Finansiella instrument

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.

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.

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.

Not 2 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	I 000	100
	1000	

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 074	119 074
Inköp	30	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 104	119 074
Ingående avskrivningar	-46 659	-44 224
Arets avskrivningar	-2 092	-2 435
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 751	-46 659
Ingående uppskrivningar	229 912	229 912
1B Ack nedskrivningar på uppskrivet belopp	-103 818	-95 009
Arets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-8 815	-8 810
Utgående ackumulerade uppskrivningar	117 279	126 093
Utgående redovisat värde	187 632	198 508
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	187 632	198 509
Verkligt värde	395 522	261 344

2022071441580

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	186	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186	0
Utgående redovisat värde	186	0

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 476	-1 745
Justering avseende tidigare år	-71	-713
Totalt redovisad skatt	-1547	-2 458

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-9 468		85 318
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 950	21,40	-18 258
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-17		-214
Skatteeffekt av temporära skillnader på avskrivningar		-1 509		-1 885
Justering avseende skatter för föregående år		-71		-713
Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntenetto		-1 901		0
Skatteeffekt av övriga ej bokförda intäkter				31
Skatteeffekt av utdelning				16 467
Skatteeffekt av sålda fastighet				1 882
Övrigt				<u>232</u>
Redovisad effektiv skatt	-16,34	-1547	2,88	-2 458

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Utdelning	0	76 950
Övrigt	9	0
	9	76 950

2022071441581

Not 7 Långfristiga skulder till koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Svensk Eendomsvekst i Värmland AB	0	41 882
Fastator Venture II AB	111 855	0
	111 855	41 882

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	0	2 065
Räntekostnader för kortfristiga skulder	0	
Dröjsmålsräntor	3	0
Räntekostnad skatter och avgifter	11	0
Räntekostnad till ke företag	13 088	2 358
	13 102	4 423

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	88	47
	88	47

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	42 947
Omklassificeringar	-50	-42 897
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	50
Utgående redovisat värde	0	50

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Förändring av periodiseringsfond	0	205
	0	205

Not 12 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond 2020	14 358	14 358
	14 358	14 358

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiserade hyresintäkter	842	0
Förutbetalda intäkter	2 786	2 169
Upplupna räntekostnader, KC	276	0
Upplupna räntekostnader, kreditinstitut	0	390
Övrigt	583	1 066
	4 487	3 625

Not 14 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Företagsparken Norden Holding AB med organisationsnummer 559075-5145 med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är AB Fastator (Publ) med organisationsnummer 556678-6645 med säte i Stockholm.

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stockholm det datum som framgår av digital underskrift

Joakim Orthén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital signatur

Öhrlings Pricewaterhousecoopers

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

FÖRETAGSPARKEN VÄRMLAND 2 556720-6833 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-06-28 09:01:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Joakim Orthén

Datum

Joakim Orthén

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-06-28 20:14:10 UTC

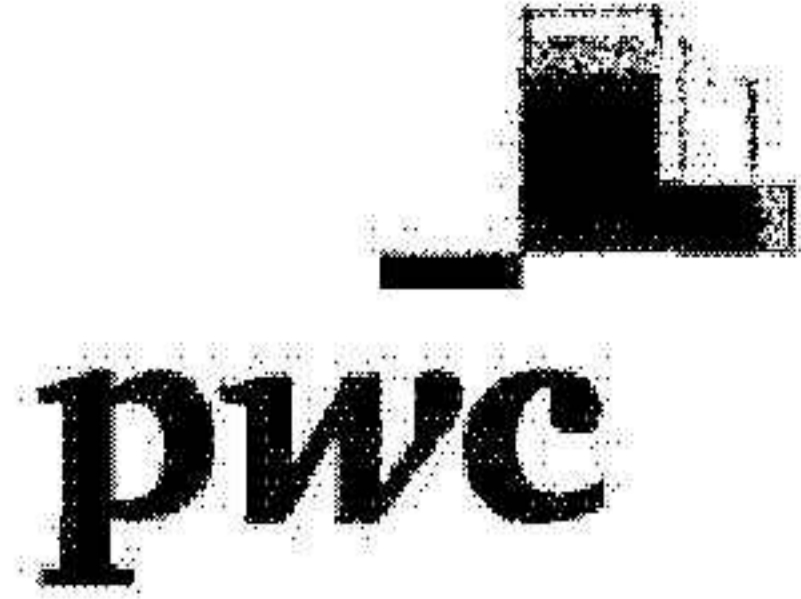
Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Datum

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Företagsparken Värmland 2, org.nr 556720-6833

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Företagsparken Värmland 2 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Företagsparken Värmland 2s finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Företagsparken Värmland 2.

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 Företagsparken Värmland 2 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

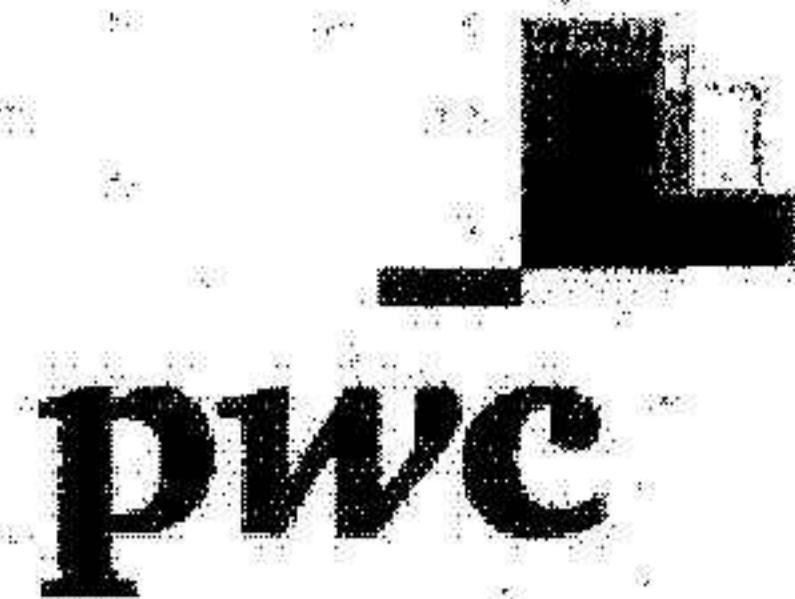
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, 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 Företagsparken Värmland 2 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Företagsparken Värmland 2 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-06-28 20:14:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Datum

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2022071441584