

Årsredovisning

Fastighets AB Ljusbågen 7

556803-0364

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Ljusbågen 7 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | SIDA |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 3 |
| - Resultaträkning | 4 |
| - Balansräkning | 5 - 6 |
| - Kassaflödesanalys | 7 |
| - Noter | 8 - 16 |
| - Underskrifter | 16 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Ljusbågen 7 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 30/6-23. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 30/6-2023


Erik Ranje

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Styrelsen för Stendörren Ljusbågen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Ljusbågen 7 i Eskilstuna. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 7 925 kvm.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Koncernförhållanden

Bolaget förvärvades år 2020 av Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741, med säte i Stockholm och är numera ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 2 AB. Tidigare ägare var Destomer AB, 556857-2399, som i sin tur ägs av Obadja AB, 556438-5051.

Investeringar

Bolaget har under 2022 inte gjort några större investeringar i fastigheten.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

Väsentliga händelser

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten med har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

| | 2201-2212 | 2101-2112 | 2001-2012 | 1901-1912 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 5 073 | 4 937 | 4 931 | 4 322 |
| Resultat efter finansiella poster | 3 109 | 2 814 | 1 658 | 1 771 |
| Rörelsemarginal % | 71 | 72 | 44 | 49 |
| Soliditet % | 5 | 5 | 3 | 2 |

2023070721663

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|---------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 250 000 | 1 486 489 | 456 723 | 2 193 212 |
| <i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i> | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 456 723 | -456 723 | 0 |
| Årets resultat | | | 169 243 | 169 243 |
| Belopp vid årets utgång | 250 000 | 1 943 212 | 169 243 | 2 362 455 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 943 212 |
| Årets resultat | 169 243 |
| <i>Summa</i> | 2 112 455 |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 2 112 455 |
| <i>Summa</i> | 2 112 455 |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

| | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|----------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 4 | 5 072 562 | 4 936 707 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | 5 | 5 072 562 | 4 936 707 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Direkta fastighetskostnader | 6 | -241 215 | -157 400 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -812 417 | -841 237 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -404 960 | -372 921 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 458 592 | -1 371 558 |
| Rörelseresultat | 8 | 3 613 970 | 3 565 149 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 1 458 864 | 1 150 107 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -1 963 859 | -1 900 975 |
| Summa finansiella poster | | -504 995 | -750 868 |
| Resultat efter finansiella poster | | 3 108 975 | 2 814 281 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -2 891 177 | -2 330 853 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -2 891 177 | -2 330 853 |
| Resultat före skatt | | 217 798 | 483 428 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | 11 | -48 555 | -26 705 |
| Årets resultat | | 169 243 | 456 723 |

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2025070721665

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 12 | 14 674 491 | 15 064 259 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 13 | 22 948 | 38 140 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <i>14 697 439</i> | <i>15 102 399</i> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 29 740 967 | 27 070 695 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <i>29 740 967</i> | <i>27 070 695</i> |
| Summa anläggningstillgångar | | 44 438 406 | 42 173 094 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Aktuella skattefordringar | | 485 275 | - |
| Övriga fordringar | | 352 250 | 38 730 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 43 947 | 45 328 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>881 472</i> | <i>84 058</i> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 828 915 | 127 921 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <i>1 828 915</i> | <i>127 921</i> |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 710 387 | 211 979 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 47 148 793 | 42 385 073 |

2023070721666

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 15 | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 250 000 | 250 000 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 250 000 | 250 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 943 212 | 1 486 489 |
| Årets resultat | | 169 243 | 456 723 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | 2 112 455 | 1 943 212 |
| Summa eget kapital | | 2 362 455 | 2 193 212 |
| Avsättningar | 16 | | |
| Övriga avsättningar | | 180 884 | 105 905 |
| Summa avsättningar | | 180 884 | 105 905 |
| Långfristiga skulder | 17 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 41 095 177 | 39 204 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 41 095 177 | 39 204 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 1 000 000 | 4 347 |
| Aktuella skatteskulder | | 204 911 | 320 253 |
| Övriga skulder | 18 | 299 581 | 273 533 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 2 005 785 | 283 823 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 510 277 | 881 956 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 47 148 793 | 42 385 073 |

KASSAFLÖDESANALYS

1

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 3 613 970 | 3 565 149 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| - Avskrivningar | 404 960 | 372 921 |
| Erhållen ränta | 3 832 | - |
| Erlagd ränta | -2 777 | -709 174 |
| Betald inkomstskatt | - | 1 608 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>4 019 985</i> | <i>3 230 504</i> |
| Förändringar i rörelsekapital | | |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | -2 101 572 | 1 441 471 |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | -217 419 | -3 648 494 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 700 994 | 1 023 481 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Lämnade koncernbidrag | - | -2 330 853 |
| Förändring av checkräkningskredit | - | -38 574 552 |
| Förändring av koncernmellanhavande | - | -11 506 026 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | - | -52 411 431 |
| Årets kassaflöde | 1 700 994 | -51 387 950 |
| Likvida medel vid årets början | 127 921 | 51 515 871 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 828 915 | 127 921 |

2023070721667

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 30/10 2023 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 30/10 2023.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal(%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital(%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)

Soliditet(%)

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

Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden.

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

Not 3 Redovisnings- och värderingsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2 varför denna

standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några väsentliga transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserats

eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalingar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:

| | Antal år |
|-------------|----------|
| Inventarier | 5 år |
| Byggnader | 50 år |

Hyresgäst Anpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar

att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärdet.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för *individuellt bedömda osäkra hyresfordringar*.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärdet.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

| Not 4 | Intäkter | 2022 | 2021 |
|-------|-----------------|-------------------|-------------------|
| | Nettoomsättning | -5 072 562 | -4 936 707 |
| | Summa | -5 072 562 | -4 936 707 |

| Not 5 | Operationella leasingavtal- Företaget som hyresvärd | 2022 | 2021 |
|-------|---|------------|------------|
| | Inom ett år | 5 612 000 | 5 136 000 |
| | Senare än ett år men innan fem år | 24 055 000 | 15 993 000 |
| | Senare än fem år | 31 744 000 | 34 983 000 |

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3-5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt tabell ovan.

| Not 6 | Direkta fastighetskostnader | 2022 | 2021 |
|-------|-----------------------------|----------------|----------------|
| | Fastighetsförsäkring | 44 556 | 40 645 |
| | Övriga fastighetskostnader | 94 204 | 14 300 |
| | Fastighetsskatt | 102 455 | 102 455 |
| | Summa | 241 215 | 157 400 |

| Not 7 | Ersättning till revisorer | 2022 | 2021 |
|-------|---------------------------|------|------|
|-------|---------------------------|------|------|

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastighets AB (publ), org nr 556825-4741.

| Not 8 | Inköp och försäljning mellan koncernföretag | 2022 | 2021 |
|-------|---|------|------|
| | Inköp från andra koncernföretag i % | 83 | 84 |

| Not 9 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2022 | 2021 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | Ränteintäkter koncernföretag | 1 455 032 | 1 150 107 |
| | Övriga ränteintäkter | 3 832 | – |
| | | 1 458 864 | 1 150 107 |

| Not 10 | Räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter hänförliga till koncernföretag | 2022 | 2021 |
|--------|--|-------------------|-------------------|
| | Räntekostnader till koncernföretag | -1 961 082 | -1 191 801 |
| | Externa räntekostnader | – | -709 174 |
| | Ej avdragsgilla räntekostnader | -2 777 | – |
| | <i>Summa</i> | -1 963 859 | -1 900 975 |

| Not 11 | Inkomstskatt | 2022 | 2021 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar: | | |
| | <i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i> | | |
| | Justering för tidigare år | 26 424 | – |
| | Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader | -74 979 | -26 705 |
| | <i>Summa redovisad skatt</i> | -48 555 | -26 705 |
| | Effektiv skattesats (%) | -22 | -6 |
| | <i>Avstämning av effektiv skattesats</i> | | |
| | Resultat före skatt | 217 798 | 483 428 |
| | Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) % | -44 866 | -99 586 |
| | Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 13 | – |
| | Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -34 347 | -39 624 |
| | Justering för skatter avseende föregående år | 26 424 | – |
| | Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar | -80 292 | -73 692 |
| | Avgår skattemässig avskrivning | 159 492 | 159 492 |
| | Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader | -74 979 | 26 705 |
| | <i>Summa redovisad skatt</i> | -48 555 | -26 705 |
| | Effektiv skattesats (%) | -22 | -6 |

| Not 12 | Förvaltningsfastigheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 22 684 425 | 22 684 425 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 22 684 425 | 22 684 425 |
| | Ingående avskrivningar | -7 620 166 | -7 262 437 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -389 768 | -357 729 |
| | Utgående avskrivningar | -8 009 934 | -7 620 166 |
| | Redovisat värde | 14 674 491 | 15 064 259 |

Stendörren Fastigheter koncernens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5-15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

- + Hyresinbetalningar
- Betalda driftkostnader
- Underhållskostnader
- = Driftnetto
- Investeringar
- = Kassaflöde

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- o Marknadens/närområdets framtida utveckling
- o Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- o Marknadsmässiga hyresvillkor
- o Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- o Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästanpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet).

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästanpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna. Känslighetsanalyser av värderingarna görs på koncernnivå, för mer information se årsredovisningen för Stendörren Fastigheter AB.

| Not 13 | Inventarier, verktyg och installationer | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|---|---------------|---------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 246 871 | 246 871 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 246 871 | 246 871 |
| | Ingående avskrivningar | -208 731 | -193 539 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -15 192 | -15 192 |
| | Utgående avskrivningar | -223 923 | -208 731 |
| | Redovisat värde | 22 948 | 38 140 |

| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|---|---------------|---------------|
| | Förutbetalda försäkringspremier | 43 947 | 40 561 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | - | 4 767 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 43 947 | 45 328 |

| Not 15 | Resultatdisposition | | |
|--------|---------------------------------|--|------------------|
| | <i>Medel att disponera</i> | | |
| | Balanserat resultat | | 1 943 212 |
| | Årets resultat | | 169 243 |
| | Summa | | 2 112 455 |
| | <i>Förslag till disposition</i> | | |
| | Balanseras i ny räkning | | 2 112 455 |
| | Summa | | 2 112 455 |

| Not 16 | Avsättningar | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|--|----------------|----------------|
| | Akkumulerade överavskrivningar | 105 905 | 79 200 |
| | Belopp som har tagits i anspråk under räkenskapsåret | 74 979 | 26 705 |
| | <i>Redovisat värde vid årets utgång</i> | <i>180 884</i> | <i>105 905</i> |

| Not 17 | Förfallotid skulder | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|------------------------------------|------------|------------|
| | <i>Skulder till koncernföretag</i> | | |
| | Förfaller senare än 5 år | 41 095 177 | 39 204 000 |

2023070721676

| Not 18 | Övriga skulder | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|
|--------|----------------|------------|------------|

Kortfristiga skulder

| | | | |
|------|--|---------|---------|
| Moms | | 299 581 | 273 533 |
|------|--|---------|---------|

| Not 19 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|--|------------|------------|
|--------|--|------------|------------|

| | | | |
|---|--|------------------|----------------|
| Förskottsbetalda hyror | | 1 753 745 | – |
| Upplupna kostnader | | 252 040 | 283 823 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 2 005 785 | 283 823 |

| Not 20 | Eventualförpliktelser | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|-----------------------|------------|------------|
|--------|-----------------------|------------|------------|

| | | | |
|--|--|-------|-------|
| | | Inga. | Inga. |
|--|--|-------|-------|

| Not 21 | Ställda säkerheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|--------------------|------------|------------|
|--------|--------------------|------------|------------|

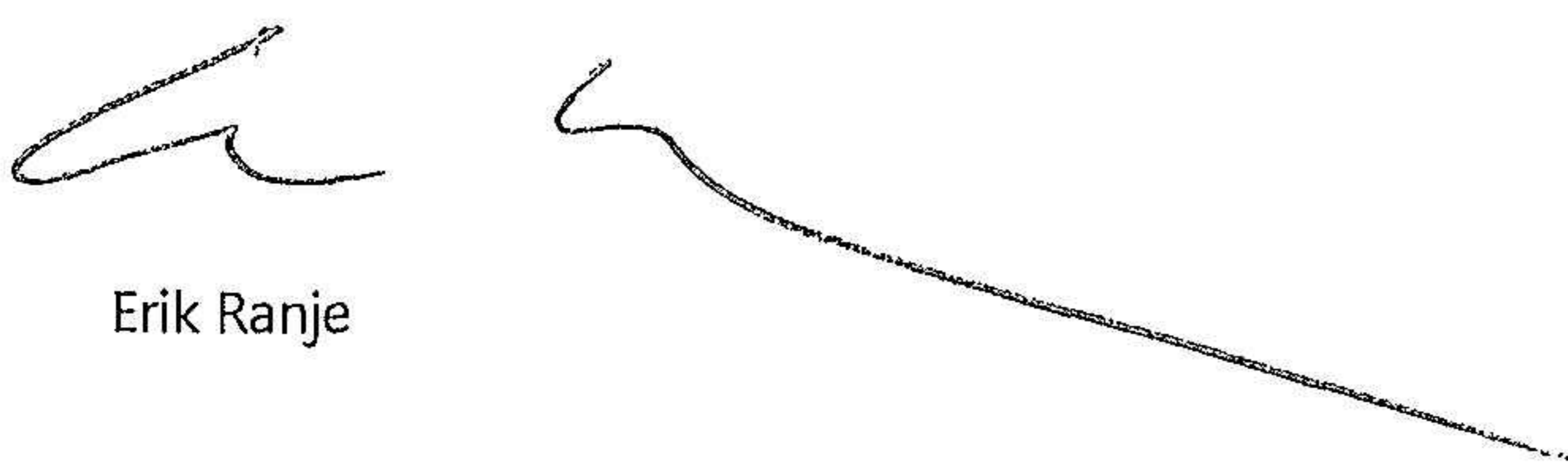
| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckningar | | 39 600 000 | 39 600 000 |
| Summa ställda säkerheter | | 39 600 000 | 39 600 000 |

| Not 22 | Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut |
|--------|---|
|--------|---|

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men det har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2023-06-19



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 06 20

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Ljusågen 7
Org.nr. 556803-0364

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Ljusågen 7 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 Ljusågen 7 s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Fastighets AB Ljusågen 7 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Fastighets AB Ljusbågen 7 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Ljusbågen 7 enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 20 Juni 2023

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor