

Årsredovisning

Högdalen Industrifastigheter AB

556748-6369

Styrelsen för Högdalen Industrifastigheter AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 - 18
- Underskrifter	18

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Högdalen Industrifastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma *28/6-2022*. 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



Erik Ranje

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Styrelsen för Högdalen Industrifastigheter AB härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar tomträtten till fastigheterna Stockholm Blixtlampan 1, Stockholm Filmremsan 1, 2, 9, Stockholm Fotocellen 5, Stockholm Stillbilden 6 samt Knivsta Östhamra 4:33, belägna i Storstockholm. Fastigheterna utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 33 122 kvm.

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

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB, 556942-1679 med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

Under år 2020 har Stendörren SPV 1 AB, 559145-5018, fusionerats in i bolaget.

Investeringar

Bolaget har under 2021 investerat ca 9 mkr i fastigheterna genom olika projekt.

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.

Bolagets påverkan av covid-19

Av bolagets hyresintäkter är en relativt liten andel hänförliga till de sektorer som är mer direkt drabbade. Dock påverkar detta indirekt många andra sektorer varför övriga hyresgäster kan komma att påverkas negativt. Stendörren-koncernen har stärkt den finansiella beredskapen genom att stärka upp bland annat likviditeten. Bolaget har vidtagit åtgärder för att mildra störningar i verksamheten och följer myndigheternas rekommendationer noggrant.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	33 750	32 485	25 582	24 638
Resultat efter finansiella poster	4 198	5 551	6 556	2 628
Rörelsemarginal %	37	43	50	32
Avkastning på eget kapital %	548	171	65	5
Balansomslutning	257 289	250 207	222 376	223 948
Soliditet %	0,6	1	5	22

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	18 400 000	-21 032 423	5 728 014	3 195 591
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			5 728 014	-5 728 014	0
Förändring av uppskrivningsfond		-460 000	460 000		0
Aktieägartillskott			800 000		800 000
Årets resultat				-3 894 414	-3 894 414
Belopp vid årets utgång	100 000	17 940 000	-14 044 409	-3 894 414	101 177

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-14 044 409
Årets resultat	-3 894 414
Summa	-17 938 823

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-17 938 823
Summa	-17 938 823

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

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	4, 5		
Nettoomsättning		33 750 134	32 484 872
Övriga rörelseintäkter		470 856	573 822
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		34 220 990	33 058 694
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-13 427 425	-13 937 352
Övriga externa kostnader		8 064	820 346
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 461 154	-5 994 796
Summa rörelsekostnader		-21 880 515	-19 111 802
Rörelseresultat	8	12 340 475	13 946 892
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 136 117	476 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-9 278 686	-8 872 140
Summa finansiella poster		-8 142 569	-8 395 973
Resultat efter finansiella poster		4 197 906	5 550 919
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	11	-7 144 725	4 340 855
Summa bokslutsdispositioner		-7 144 725	4 340 855
Resultat före skatt		-2 946 819	9 891 774
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	-947 596	-4 163 760
Årets resultat		-3 894 415	5 728 014

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	204 426 748	211 072 870
Inventarier, verktyg och installationer	14	2 165 089	2 417 029
Pågående nyanläggningar	15	10 975 838	3 033 151
Hysesgästanpassningar	16	1 682 660	1 647 690
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>219 250 335</i>	<i>218 170 740</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		32 262 737	26 633 636
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>32 262 737</i>	<i>26 633 636</i>
Summa anläggningstillgångar		251 513 072	244 804 376
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	17		
Kundfordringar	18	1 112 470	973 017
Övriga fordringar		1 818 915	1 216 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 844 008	3 134 819
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>5 775 393</i>	<i>5 324 660</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		901	78 401
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>901</i>	<i>78 401</i>
Summa omsättningstillgångar		5 776 294	5 403 061
SUMMA TILLGÅNGAR		257 289 366	250 207 437

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20, 21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		17 940 000	18 400 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>18 040 000</i>	<i>18 500 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fusionsresultat		-33 585 724	-33 585 724
Balanserat resultat		19 541 316	12 553 301
Årets resultat		-3 894 415	5 728 014
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-17 938 823</i>	<i>-15 304 409</i>
Summa eget kapital		101 177	3 195 591
Obeskattade reserver	22		
Periodiseringsfonder		1 785 018	-
Akkumulerade överavskrivningar		59 763	59 763
Summa obeskattade reserver		1 844 781	59 763
Avsättningar			
Avsättningar för skatter		8 569 831	8 725 376
Summa avsättningar		8 569 831	8 725 376
Långfristiga skulder	23		
Skulder till koncernföretag		227 823 092	222 823 092
Övriga skulder		420 399	420 399
Summa långfristiga skulder		228 243 491	223 243 491
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		401 125	752 839
Skulder till koncernföretag		7 275 029	4 874 345
Aktuella skatteskulder		1 130 607	61 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	9 723 325	9 295 008
Summa kortfristiga skulder		18 530 086	14 983 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 289 366	250 207 437

KASSAFLÖDESANALYS

1,2

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	12 340 475	13 946 892
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	28 8 220 448	5 994 796
Erhållen ränta	2 457	-
Betald skatt	-33 558	-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>20 529 822</i>	<i>19 941 688</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-4 676 780	-23 856 947
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-6 801 398	42 519 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 051 644	38 604 475
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 300 043	-5 083 350
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 300 043	-5 083 350
Finansieringsverksamheten		
Förändring av koncernmellanhavande	170 899	143 000
Fusionsresultat	-	-33 585 724
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	170 899	-33 442 724
Årets kassaflöde	-77 500	78 401
Likvida medel vid årets början	78 401	-
Likvida medel vid årets slut	901	78 401

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 27/6 2022 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 28/6 2022.

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 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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.

Intäktssredovisning

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

Hysesintäkter 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 realiserar 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 nettobetalningar.

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
Markanläggningar	10 år
Byggnader	50 år

Hyresgästanspassningar 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 anskaffningsvärde.

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 anskaffningsvärde.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämplade 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 4	Intäkter	2021	2020
	Hysesintäkter	33 750 134	32 484 872
	Övriga intäkter	470 856	573 822
		34 220 990	33 058 694

Not 5	Operationella Leasingavtal - Företaget som Hyresvärd	2021	2020
	Inom ett år	33 605 000	29 916 000
	Senare än ett år men inom fem år	67 397 000	39 759 000
	Senare än fem år	33 599 000	35 459 000
		134 601 000	105 134 000

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	Ersättning till revisorer	2021	2020
-------	---------------------------	------	------

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 Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2021	2020
	Underhåll	1 586 258	3 222 637
	Fastighetsskatt	732 255	732 255
	Övriga driftskostnader	3 710 063	4 049 989
	Övriga fastighetskostnader	2 432 857	1 409 851
	Tomträttsavgäld	2 040 100	1 944 647
	El och värmekostnader	2 925 892	2 577 973
		13 427 425	13 937 352

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2021	2020
	Andel av årets totala inköp från andra företag i koncernen (%)	32	42
		32	42

Under året har ingen försäljning skett till andra företag i koncernen.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021	2020
	Ränteintäkter från koncernföretag	1 133 660	466 403
	Övriga ränteintäkter	2 457	9 764
		1 136 117	476 167

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
	Räntekostnader till koncernföretag	-9 278 686	-8 871 483
	Externa räntekostnader	-	-657
		-9 278 686	-8 872 140

Not 11	Bokslutsdispositioner	2021	2020
	Avsättning till periodiseringsfond	-1 785 018	-
	Erhållna koncernbidrag	-	4 340 855
	Lämnade koncernbidrag	-5 359 707	-
		-7 144 725	4 340 855

Not 12	Inkomstskatt	2021	2020
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Aktuell skatt	1 103 141	-
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-155 545	4 163 760
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>947 596</i>	<i>4 163 760</i>

Effektiv skattesats (%)	-32	42
-------------------------	-----	----

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	-2 946 819	9 891 774
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %	-607 045	-2 116 840
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	1 360 154	-1 796 738
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-	223 128
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-155 545	4 163 760
Aterläggning bokföringsmässiga avskrivningar	1 576 617	-1 228 922
Avgår skattemässig avskrivning	-569 913	466 670

Skatteeffekt av andra ej bokförda men avdragsgilla kostnader	-656 672	4 260 330
Skatteeffekt av andra bokförda intäkter	-	192 372
Summa redovisad skatt	947 596	4 163 760
Effektiv skattesats (%)	-32	42

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	257 182 628	235 204 377
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 322 387	-
	Omklassificeringar m.m.	-	21 978 251
	Utgående anskaffningsvärden	258 505 015	257 182 628
	Ingående avskrivningar	-57 509 759	-52 286 050
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-7 508 508	-5 223 708
	Utgående avskrivningar	-65 018 267	-57 509 758
	Ingående uppskrivningar	18 400 000	18 860 000
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-460 000	-460 000
	Utgående uppskrivningar	17 940 000	18 400 000
	Ingående nedskrivningar	-7 000 000	-7 000 000
	Utgående nedskrivningar	-7 000 000	-7 000 000
	Redovisat värde	204 426 748	211 072 870
	Verkligt värde	556 100 000	464 700 000

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 (hyresgästpassningar 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 hyresgästpassningar). 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 14	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 494 176	25 252
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	2 468 924
	Utgående anskaffningsvärden	2 494 176	2 494 176
	Ingående avskrivningar	-77 147	-10 374
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-251 940	-66 773
	Utgående avskrivningar	-329 087	-77 147
	Redovisat värde	2 165 089	2 417 029

Not 15	Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 033 151	23 942 254
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	10 394 623	-
	Omklassificeringar	-2 451 936	-20 909 103
	Utgående anskaffningsvärden	10 975 838	3 033 151
	Redovisat värde	10 975 838	3 033 151

Not 16	Hyresgästpassningar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 141 510	596 232
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	275 676	1 545 278

Utgående anskaffningsvärden	2 417 186	2 141 510
Ingående avskrivningar	-493 820	-249 505
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-240 706	-244 315
Utgående avskrivningar	-734 526	-493 820
Redovisat värde	1 682 660	1 647 690

Not 17 Finansiella instrument

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 18 Hyresfordringar	2021-12-31	2020-12-31
Förfallna 30-60 dagar	117 168	-
Förfallna sedan mer än 120 dagar	995 302	973 017
	1 112 470	973 017

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	165 852	-
Förutbetalda hyresrabatter	1 820 410	2 505 795
Övriga poster	857 746	629 024
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 844 008	3 134 819

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

Not 21 Resultatdisposition

<i>Medel att disponera</i>		
Balanserat resultat		-14 044 408
Årets resultat		-3 894 415
Summa		-17 938 823
<i>Förslag till disposition</i>		
Balanseras i ny räkning		-17 938 823
Summa		-17 938 823

Not 22	Obeskattade reserver	2021-12-31	2020-12-31
	<i>Periodiseringsfonder</i>		
	Beskattningsår 2021	1 785 018	–
	<i>Summa periodiseringsfonder</i>	1 785 018	–
	<i>Akkumulerade överavskrivningar</i>		
	Överavskrivningar på maskiner och inventarier	59 763	59 763
	<i>Summa ackumulerade överavskrivningar</i>	59 763	59 763
	<i>Summa obeskattade reserver</i>	1 844 781	59 763

Not 23	Förfallotid skulder	2021-12-31	2020-12-31
	<i>Depositioner</i>		
	Förfaller senare än 5 år	420 399	420 399
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	227 823 092	222 823 092

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	8 478 341	8 797 409
	Övriga poster	1 244 984	497 599
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 723 325	9 295 008

Not 25	Eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
		Inga.	Inga.

Not 26	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckning	226 392 000	226 392 000
	<i>Varav ställd säkerhet till förmån för koncernbolag</i>	226 392 000	226 392 000
	Summa ställda säkerheter till förmån för koncernföretag	226 392 000	226 392 000

Not 27 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 med har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

Not 28	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2021	2020
Avskrivningar		8 220 448	5 994 796
		8 220 448	5 994 796

UNDERSKRIFTER

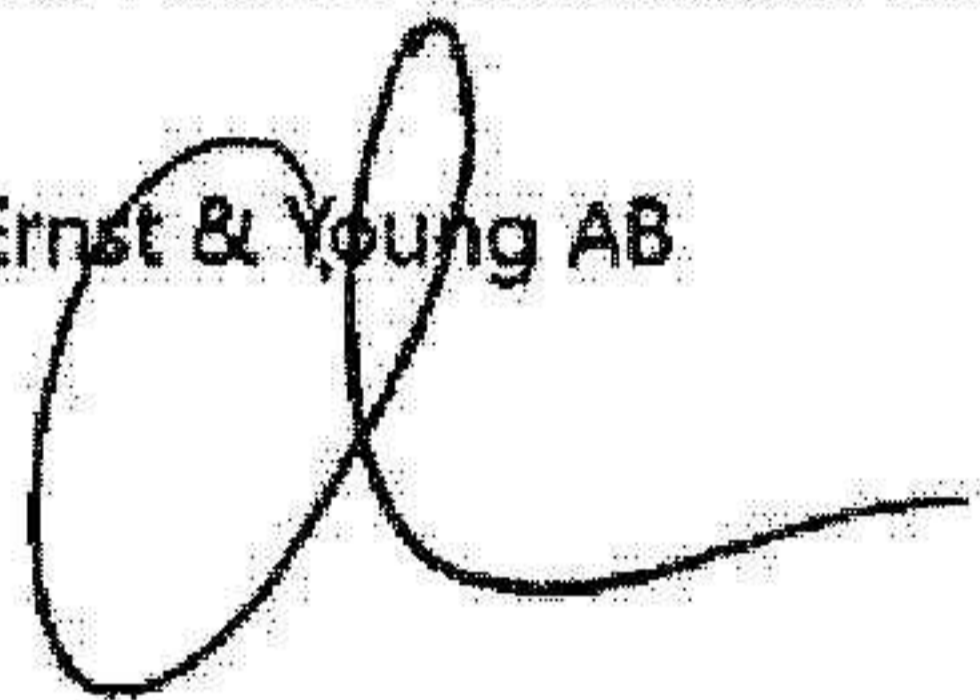
Stockholm 27/6 2022



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/6-22

Ernst & Young AB



Oskar Wall
Huvudansvarig auktoriserad revisor



Building a better
working world

ank=20220712;2022071316266

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Högdalen Industrifastigheter AB, org.nr 556748-6369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Högdalen Industrifastigheter AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Högdalen Industrifastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Högdalen Industrifastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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. 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 att 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. Risken 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 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Högdalen Industrifastigheter AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten 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 Högdalen Industrifastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 28 juni 2022

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

ank=20220712;20220713;16267