

**Årsredovisning**  
för  
**Näringsparadiset II AB**

556655-2153

Räkenskapsåret

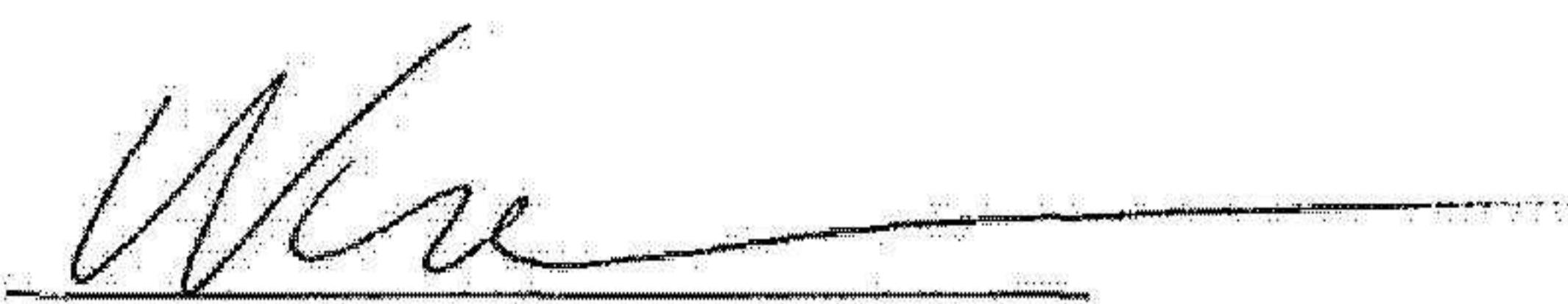
2021-01-01 – 2021-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Näringsparadiset II AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 29 juli 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 29 juli 2022



Nina Tour

Styrelsen för Näringsparadiset II AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i tusentals svenska kronor, Tkr.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fast egendom samt bedriva annan i samband därmed förenlig verksamhet.

#### *Ägarförhållanden*

Bolaget är sedan 30 januari 2004 ett helägt dotterbolag till Näringsparadiset (Holding) Company AB, org. nr 556729-0084 med säte i Stockholm. Näringsparadiset (Holding) Company AB är ett helägt dotterbolag till M&G European Property Holding Company S.à.r.l., org. nr B0092191 med säte i Luxemburg.

Årsredovisning för koncernen i vilket bolaget ingår, M&G European Property Fund SICAV-FIS, finns att tillgå på registrerat kontor 16 Boulevard Royal, L-2449 Luxemburg.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Sverige har haft mycket begränsade covid-19-"lockdowns" vilket resulterat i mindre effekt på ekonomin som helhet jämfört med andra europeiska länder. Covid-19 har inte haft någon större inverkan på den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget verkar på marknaden för life science/kontorsfastigheter som har haft mycket begränsad påverkan från Covid-19. Pandemin har oundvikligen drabbat vissa företag men det har inte haft någon inverkan på detta företag

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
		(5 mån)		
Nettoomsättning	25 760	9 729	23 216	22 704
Resultat efter finansiella poster	16 327	5 671	14 060	13 477
Soliditet (%)	30,7	28,3	31,5	32,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Jämförelsesiffrorna från fg år avser 5 månader.

GS  
19  
K

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	78 530	3 912	82 542
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		3 912	-3 912	0
Utdelning		-6 858		-6 858
Årets resultat			11 709	11 709
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>75 584</b>	<b>11 709</b>	<b>87 393</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	75 583 524
årets vinst	11 708 754
	<b>87 292 278</b>

disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	14 779 000
	72 513 278
	<b>87 292 278</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

CS  
A

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-08-01 -2020-12-31 (5 mån)
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	25 760	9 729
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>25 760</b>	<b>9 729</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	2		
Råvaror och förnödenheter		0	-400
Övriga externa kostnader		-2 316	-800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-2 093	-768
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 409</b>	<b>-1 968</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>21 350</b>	<b>7 761</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-5 023	-2 090
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 023</b>	<b>-2 090</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>16 327</b>	<b>5 671</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>16 327</b>	<b>5 671</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-4 618	-1 759
<b>Årets resultat</b>		<b>11 709</b>	<b>3 912</b>

CS  
1/24

**Balansräkning**

Not

2021-12-31

2020-12-31

Tkr

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

254 991

256 835

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**254 991**

**256 835**

**Summa anläggningstillgångar**

**254 991**

**256 835**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

17

16

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 097

4 272

**Summa kortfristiga fordringar**

**3 114**

**4 288**

*Kassa och bank*

Kassa och bank

26 675

30 105

**Summa kassa och bank**

**26 675**

**30 105**

**Summa omsättningstillgångar**

**29 789**

**34 393**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**284 780**

**291 228**

## Balansräkning

Tkr

Not            2021-12-31            2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

**Summa bundet eget kapital**

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

75 584

78 530

Årets resultat

11 709

3 912

**Summa fritt eget kapital**

**87 293**

**82 442**

**Summa eget kapital**

**87 393**

**82 542**

#### Långfristiga skulder

5

Skulder till koncernföretag

181 739

193 224

**Summa långfristiga skulder**

**181 739**

**193 224**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

463

Skatteskulder

6 648

6 276

Övriga skulder

1 594

1 445

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6

7 406

7 278

**Summa kortfristiga skulder**

**15 648**

**15 462**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**284 780**

**291 228**

GSL  
TK

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Bolaget har sitt säte i Stockholm, och bolagets adress är Strandvägen 7A, 114 56 STOCKHOLM.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Fordringar och skulder i utländsk valuta

Monetära fordringar och skulder i utländsk valuta har räknats om till balansdagens kurs.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-08-01 -2020-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	63,26 %	48,48 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

63  
48  
0,00  
0,00

**Not 3 Byggnader och mark**

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-08-01 -2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	291 623	291 623
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>291 623</b>	<b>291 623</b>
Ingående avskrivningar	-34 788	-34 020
Årets avskrivningar	-1 844	-768
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 632</b>	<b>-34 788</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>254 991</b>	<b>256 835</b>
Bokfört värde mark	107 258	107 258
	<b>107 258</b>	<b>107 258</b>

Bolaget äger fastigheten Stockholm Paradiset 14 belägen på Strandbergsgatan 47-49 i Stockholm

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-08-01 -2020-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-4 998	-2 089
Övriga räntekostnader	-26	-1
	<b>-5 024</b>	<b>-2 090</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan 1-5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till koncernföretag	-181 739	-193 224
	<b>-181 739</b>	<b>-193 224</b>

Lånet förfaller 31 december 2022. Ränta utgår med 2,75%

GS 19/12

**Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda intäkter	-6 813	-6 627
Övriga upplupna kostnader	-594	-651
	<b>-7 407</b>	<b>-7 278</b>

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

I februari 2022 införde ett antal länder (inklusive UAS, Storbritannien och EU) sanktioner mot vissa enheter och individer i Ryssland som ett resultat av det officiella erkännandet av Folkrepubliken Donetsk och Folkrepubliken Lugansk av Ryska Federationen. Tillkännagivandet om ytterligare sanktioner har gjorts efter militära operationer som inletts av Ryssland mot Ukraina den 24 februari 2022.

Situationen, tillsammans med växande oro från fluktuationer i råvarupriser och valutakurser, och potentialen att negativt påverka de globala ekonomierna, har drivit på en kraftig ökning av volatiliteten på marknaderna. Styrelsen betraktar dessa händelser för bolaget som icke-justerande händelser efter rapportperiodens utgång.

Även om varken bolagets resultat, likviditet eller verksamhet, vid datumet för denna rapport, har påverkats nämnvärt av ovanstående, fortsätter styrelsen att övervaka den föränderliga situationen och dess inverkan på bolagets finansiella ställning.

Den 28 mars 2022 undertecknade bolaget ett tillägg till det räntebärande låneavtalet daterat den 21 november 2016 med M&G European Property Holding Company S.à r.l. om ändring av uppsägningsdagen för låneavtalet till den 1 juni 2031 och räntesatsen till 2,02 %.

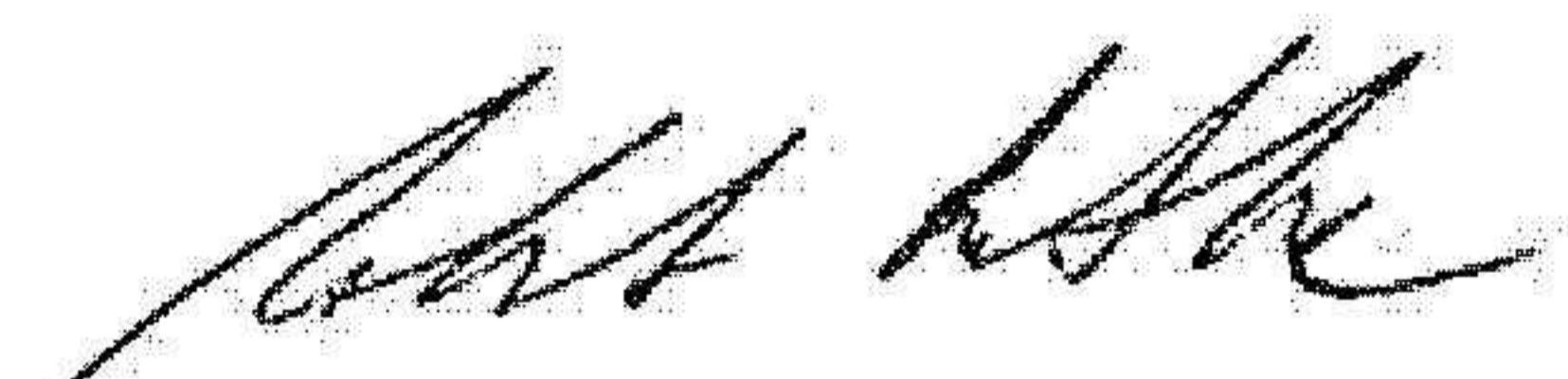
Stockholm 1 juni 2022



Nina Tour  
Ordförande



Grant Stuart Broadway



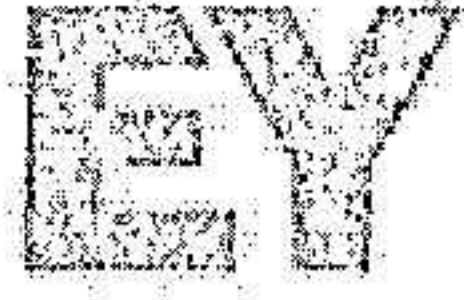
Robert Johan Mauritz Göthe

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/6 2022

Ernst & Young AB



Thomas Nilsson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2022080116878

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Näringsparadiset II AB, org.nr 556655 - 2153

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Näringsparadiset II AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Näringsparadiset II ABs 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.

#### 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 Näringsparadiset II AB enligt god revisionsed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 revisionsed 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

2022080116879

## 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 Näringsparadiset II AB för räkenskapsåret 2021 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 Näringsparadiset II AB enligt god revisions 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 10/6 2022

Ernst & Young AB

Thomas Nilsson  
Auktoriserad Revisor