

# Årsredovisning

för

## Albator Högaffeln 3 AB

559114-0271

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Albator Högaffeln 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm, 14/6/2024

  
Johan A. Gustavsson

# Årsredovisning

för

## Albator Högaffeln 3 AB

559114-0271

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Albator Högaffeln 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fast egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Albator AB, org. nr 559297-2548.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget fortsatt byggnationen av fastigheten Högaffeln 3 i Norrköping kommun.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021 (8 mån)
Nettoomsättning	615	1 150	0
Resultat efter finansiella poster	7 240	-6 343	-15
Balansomslutning	96 120	82 710	2 420
Soliditet (%)	7,5	5,4	1,4

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	10 733 042	-6 342 662	4 440 380
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-6 342 662	6 342 662	0
Årets resultat			2 781 978	2 781 978
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>4 390 380</b>	<b>2 781 978</b>	<b>7 222 358</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 390 380
årets vinst	2 781 978
	<b>7 172 358</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	7 172 358
	<b>7 172 358</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		614 681	1 150 497
Övriga rörelseintäkter		16 000 000	0
		<b>16 614 681</b>	<b>1 150 497</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 814 146	-5 949 156
		<b>-5 814 146</b>	<b>-5 949 156</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 800 535</b>	<b>-4 798 659</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 381	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-3 573 028	-1 544 003
		<b>-3 560 647</b>	<b>-1 544 003</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 239 888</b>	<b>-6 342 662</b>
Bokslutsdispositioner		-4 457 910	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 781 978</b>	<b>-6 342 662</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 781 978</b>	<b>-6 342 662</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

2 408 963

2 408 963

Pågående nyanläggningar

4

74 129 103

71 659 949

**76 538 066**

**74 068 912**

**Summa anläggningstillgångar**

**76 538 066**

**74 068 912**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

8 591

2 122 658

Aktuella skattefordringar

4 136

0

Övriga fordringar

668 157

1 476 338

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

29 542

236 432

**710 426**

**3 835 428**

*Kassa och bank*

18 871 393

4 805 190

**Summa omsättningstillgångar**

**19 581 819**

**8 640 618**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**96 119 885**

**82 709 530**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

4 390 380

10 733 042

Årets resultat

2 781 978

-6 342 662

**7 172 358**

**4 390 380**

**Summa eget kapital**

**7 222 358**

**4 440 380**

#### Långfristiga skulder

5

Skulder till koncernföretag

75 000 000

75 000 000

Övriga skulder

615 500

0

**Summa långfristiga skulder**

**75 615 500**

**75 000 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

159 175

648 723

Skulder till koncernföretag

12 695 850

1 496 404

Övriga skulder

0

4 305

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

427 002

1 119 718

**Summa kortfristiga skulder**

**13 282 027**

**3 269 150**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**96 119 885**

**82 709 530**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Bolaget Albator Högaffeln 3 AB är ett helägt dotterbolag till Albator AB, org. nr: 559297-2458 med säte i Stockholm. Moderbolag i den minsta och största koncernen som Albator Högaffeln 3 AB är dotterbolag till där koncernredovisning upprättas är Albator S.Å R.L. org. nr B266121 med säte i Luxemburg.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

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

#### Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspelgar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som en kostnad i resultaträkningen. Bolaget påbörjar sina avskrivningar när byggnationen är färdigställd.

#### Komponentindelning

Bolaget tillämpar komponentredovisning och materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Nedskrivningsprövning

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföringen inte överstiger det redovisade värdet som tillgången skulle ha haft om nedskrivningen inte skett.

g/b

### **Finansiella tillgångar**

Bolaget tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Finansiella tillgångar som redovisas i balansräkningen inkluderar tillgångarna: hyresfordringar, fordringar på koncernföretag, övriga fordringar, likvida medel och lånefordringar samt bland skulderna: leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade förluster. Fordringar på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och bedöms löpande för eventuella reserveringar.

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppsjukten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

**Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-3 572 877	-1 543 965
Övriga räntekostnader	-151	-38
	<b>-3 573 028</b>	<b>-1 544 003</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 408 963	2 408 963
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 408 963	2 408 963
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 408 963</b>	<b>2 408 963</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 659 949	0
Anskaffningar	2 469 154	71 659 949
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 129 103	71 659 949
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 129 103</b>	<b>71 659 949</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder till koncernföretag</b>		
Förfaller senare än om 5 år	-75 000 000	-75 000 000
Förfaller inom 5år	0	0
	<b>-75 000 000</b>	<b>-75 000 000</b>

**Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

*8/10*

## Underskrifter

Stockholm 2024-03-27



Johan A. Gustavsson  
Styrelseledamot, Ordförande

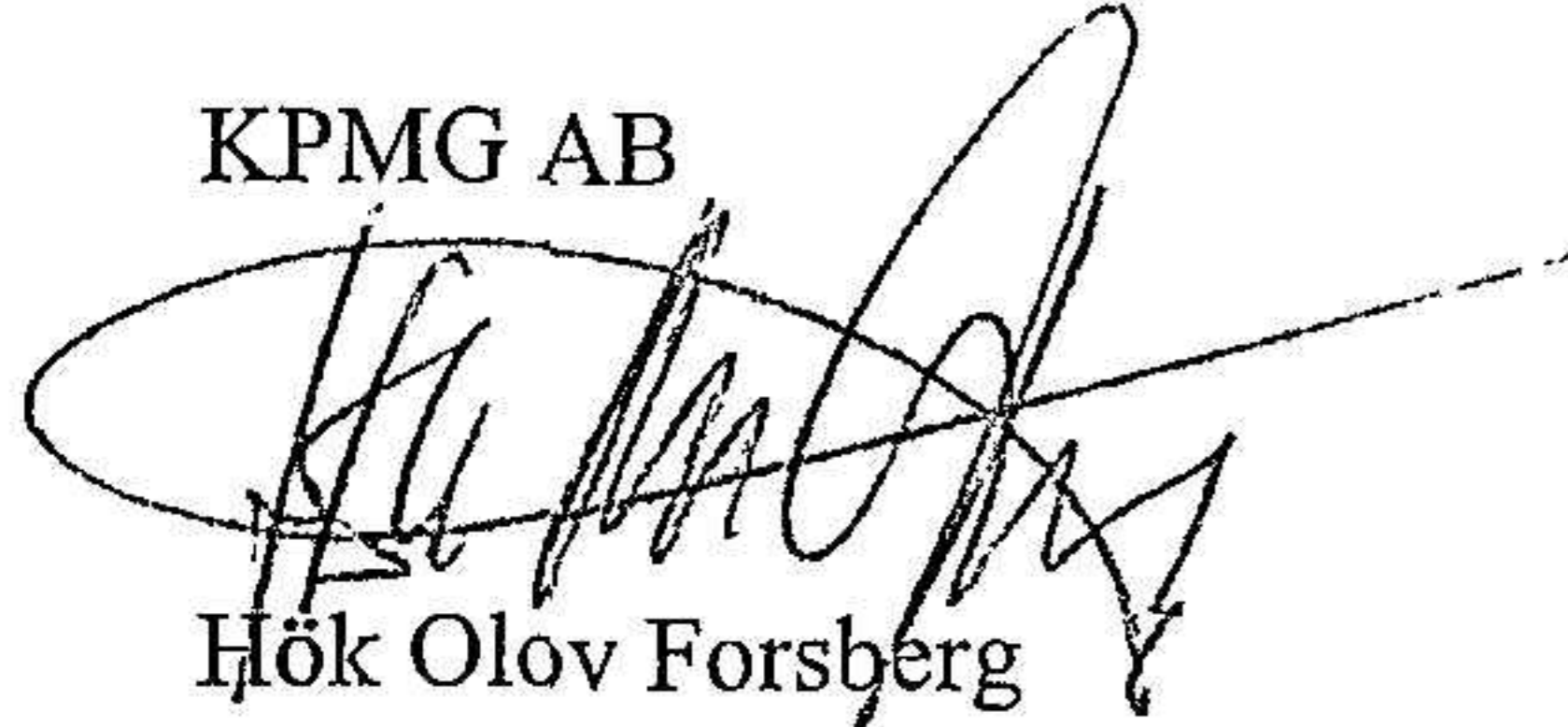


Kristofer Prander  
Styrelseledamot

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-27

KPMG AB



Håkan Olov Forsberg  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Albator Högaffeln 3 AB , org. nr 559114-0271

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Albator Högaffeln 3 AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Albator Högaffeln 3 AB s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Albator Högaffeln 3 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Albator Högaffeln 3 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

---

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Albator Högaffeln 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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

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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den

27/3-2024



Hök Olov Forsberg  
Auktoriserad revisor