

Styrelsen för

Mainstay Fastigheter AB

Org nr 559008-2318

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

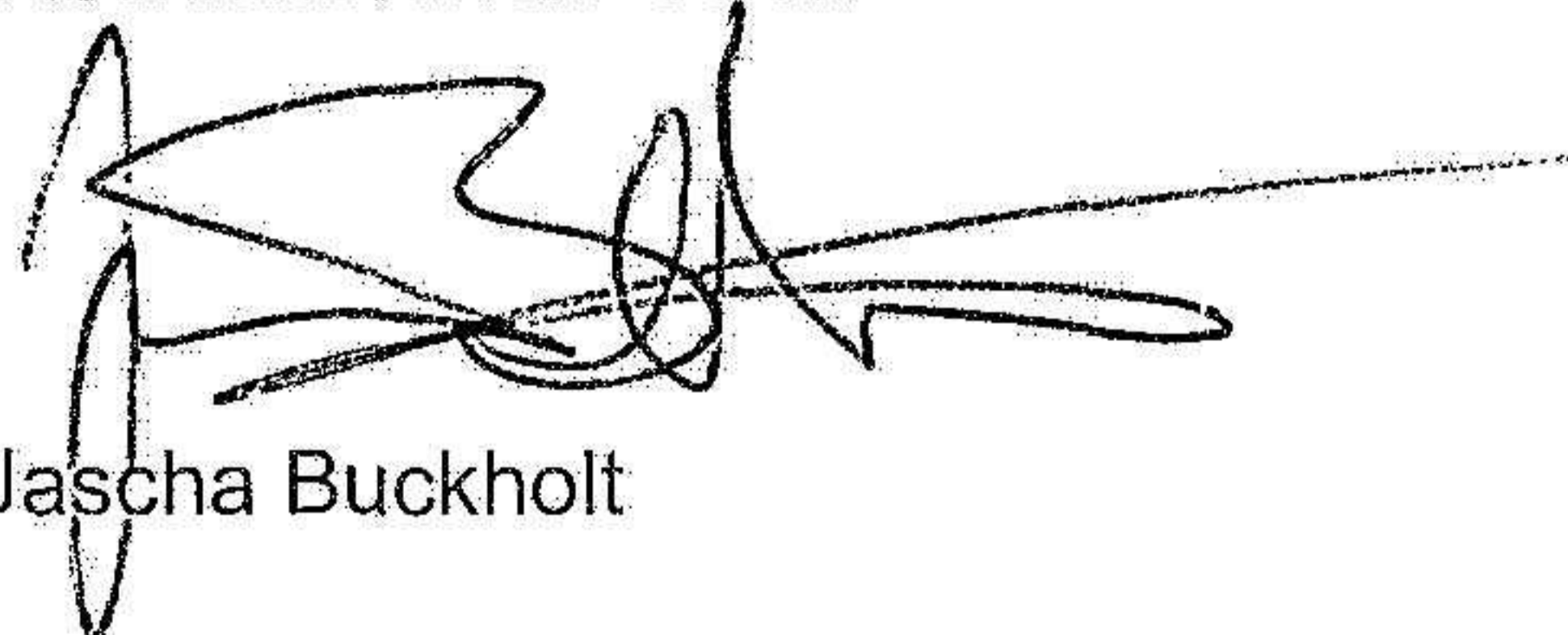
för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning – koncernen	3
Balansräkning – koncernen	4
Kassaflödesanalys – koncernen	6
Resultaträkning – moderföretaget	7
Balansräkning – moderföretaget	8
Noter	10
Underskrifter	15

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Mainstay Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2023-06-29. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Stockholm 2023-06-29



Jascha Buckholt

Styrelsen för

Mainstay Fastigheter AB

Org nr 559008-2318

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning – koncernen	3
Balansräkning – koncernen	4
Kassaflödesanalys – koncernen	6
Resultaträkning – moderföretaget	7
Balansräkning – moderföretaget	8
Noter	10
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Mainstay Fastigheter AB, 559008-2318, med säte i Stockholm, får härmed avge års- och koncernredovisning för 2022, bolagets åttonde och koncernens sjunde räkenskapsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall arrangera och bedriva fastighetsutvecklingsprojekt, direkt eller indirekt genom bolag, projektledning, konsultverksamhet inom företags- och fastighetsutveckling och investering i värdepapper samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget är moderbolag i Mainstay Fastigheter-koncernen och äger vid periodens slut 100% av aktierna i Mainstay Fastighetsutveckling AB, org nr 559197-9256 och 33,3% av aktierna i Scandinavian Data Centers AB, org nr 559332-4295.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mainstay Fastigheter har under verksamhetsåret färdigställt två framgångsrika fastighetsprojekt i Kristianstad respektive Eskilstuna. Genom projekten har bolaget conceptualiserat, projekterat och genom bostadsrättsförening uppfört och upplåtit totalt 40 st moderna och flexibla lokaler för det mindre/medelstora företaget. Samtliga lokaler är sålda och fastigheterna överlämnade till respektive bostadsrättsförening. Mainstay Fastigheter har därigenom medverkat till att ge företagare, som annars kan ha svårt att äga lämpliga verksamhetslokaler, möjlighet att själv äga moderna och flexibla lokaler till en kostnad som väsentligt understiger rådande marknadshyror.

Bolaget har under året även utvärderat och analyserat ett betydande antal fastighetsprojekt och andra investeringsmöjligheter, vilket lett till två pågående fastighetsprojekt (i Linköping respektive Skellefteå) och investeringar i onoterade utvecklingsbolag. Ambitionen är att projekten i Skellefteå och Linköping ska färdigställas och överlämnas under 2023.

Vidare har bolaget, genom intressebolaget Scandinavian Data Centers, förvärvat ett bergum vilket man planerar att konvertera till ett cirkulärt högsäkerhets datacenter för uthyrning till kunder med höga krav på säkerhet och cirkularitet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Med anledning av den pågående krigssituationen i Ukraina som påverkar samhälle, företag och företagare noteras att samtliga Mainstays pågående projekt har en hög försäljningsgrad. Det är i dagsläget svårt att bedöma hur marknaden för Mainstay Fastigheters verksamhet framgent kommer att påverkas av rådande osäkerheter. Bedömningen är dock att det råder en god ekonomisk utveckling på orter i vilka bolagets pågående projekt genomförs och att rådande försäljningsgrader i projekten är tillfredsställande och i linje med hur tidigare projekt utvecklats.

Framtida utveckling

Mainstay Fastigheters avsikt är att fortsätta att utveckla verksamheten och expandera med fler projekt och investeringar.

Flerårsöversikt

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	16 712 106	32 501 646	27 451 995	24 061 378
Resultat efter finansiella poster	9 847 357	24 865 668	18 911 953	15 397 348
Soliditet, %	84,4	97,0	98,4	93,8

Moderföretaget	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	1 944 405	1 094 192	1 057 195	1 345 155
Resultat efter finansiella poster	16 437 310	14 462 194	10 286 953	3 611 909
Soliditet, %	97,5	95,8	98,8	91,2

Definition av nyckeltal:
Soliditet, % - Justerat eget kapital/ Balansomslutning

Förändringar i eget kapital

Koncernen <i>(500 aktier, kvotvärde 100 kronor)</i>	Aktie- kapital	Annat eget	Eget kapital		Summa
		kapital inkl årets resultat	hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
Belopp vid årets början	50 000	51 859 540	51 909 540	5 697 134	57 606 674
Årets resultat	-	8 488 884	8 488 884	1 290 765	9 779 648
Lämnad utdelning	-	-5 626 000	-5 626 000	-	-5 626 000
Förändring i koncernens sammansättning	-	-	-	3 750	3 750
Belopp vid årets utgång	50 000	54 722 423	54 722 423	6 991 649	61 764 072

Moderföretaget <i>(500 aktier, kvotvärde 100 kronor)</i>	Aktie- kapital	Reserv-	Balanserat	Årets	Summa
		fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets början	50 000	-	13 355 422	14 462 194	27 867 616
Omföring föregående års resultat	-	-	14 462 194	-14 462 194	-
Lämnad utdelning	-	-	-5 626 000	-	-5 626 000
Årets resultat	-	-	-	16 437 310	16 437 310
Belopp vid årets utgång	50 000	-	22 191 616	16 437 310	38 628 926

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	22 191 616
årets vinst	16 437 310
Summa	38 628 926

Disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	38 628 926
Summa	38 628 926

Samtliga belopp i års- och koncernredovisningen är uttryckta i entals svenska kronor (SEK) om inte annat anges.

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	<u>16 712 106</u>	<u>32 501 646</u>
		16 712 106	32 501 646
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-6 017 208	-6 355 639
Personalkostnader	3	-87 028	-98 094
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-	-13 059
Rörelseresultat		10 607 870	26 034 854
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		670 549	119 976
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	6	-	-1320 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 688	-217
Realisationsresultat, försäljning dotterföretag		-929 231	31 305
Resultat från andelar i intresseföretag		-337 143	-
Resultat efter finansiella poster		9 847 357	24 865 688
Årets skattekostnad		- 67 709	-
Årets resultat		9 779 648	24 865 688
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		8 488 884	19 193 554
Innehav utan bestämmande inflytande		1 290 765	5 672 134

Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	5	=	=
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	9	29 524	366 667
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	8 148 521	8 306 861
Andra långfristiga fordringar	7	<u>199 375</u>	<u>199 375</u>
		8 377 420	8 872 903
Summa anläggningstillgångar		8 377 420	8 872 903
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	517 903
Fordringar hos intresseföretag		4 110 137	150 000
Övriga fordringar		37 164 472	40 051 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 257 794</u>	<u>695 085</u>
		42 532 403	41 414 158
<i>Kassa och bank</i>		22 711 951	9 120 463
Summa omsättningstillgångar		65 244 354	50 534 621
SUMMA TILLGÅNGAR		73 621 774	59 407 524

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		<u>54 722 423</u>	<u>51 859 540</u>
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		54 772 423	51 909 540
Innehav utan bestämmande inflytande		6 991 949	5 697 134
Summa eget kapital		61 764 072	57 606 674
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 008 720	1 016 557
Övriga kortfristiga skulder		9 817 067	616 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 031 915</u>	<u>168 111</u>
		11 857 702	1 800 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 621 774	59 407 524

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		10 270 727	26 034 854
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet:			-
Av- och nedskrivningar	5,6	-	1 333 289
Andel av intresseföretags resultat		337 143	=
		10 607 870	27 368 143
Erhållen ränta		670 549	119 976
Erlagd ränta		-164 688	-1 320 447
Betald skatt		-67 709	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		11 046 022	26 167 672
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-) /Minskning (+) av fordringar		-1 118 246	-17 294 859
Ökning (+) /Minskning (-) av skulder		10 056 852	1 130 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 984 628	10 003 414
Investeringsverksamheten			
Försäljning av dotterföretag		-929 230	31 305
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	5	-	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	5	-	320 256
Förvärv av intresseföretag	9	-	-366 667
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	6	-1 236 660	-4 441 424
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	6	1 395 000	1 425 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-770 890	-3 031 530
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-5 626 000	-5 600 000
Minoritetsintressen		3 750	-4 045 650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 622 250	-9 645 650
ÅRETS KASSAFLÖDE		13 591 489	-2 673 766
Förändring kassa och bank under året			
Kassa och bank vid årets början		9 120 463	11 794 229
Kassa och bank vid årets slut		22 711 951	9 120 463
		13 591 489	2 673 664

Resultaträkning - moderföretaget

Belopp i SEK	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 944 405	1 094 192
Summa rörelseintäkter		1 944 405	1 094 192
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 146 658	-3 772 752
Personalkostnader	3	-87 028	-98 094
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-	-13 059
Summa rörelsekostnader		-3 233 686	-3 883 905
Rörelseresultat		-1 289 281	-2 789 713
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	17 380 000	18 299 060
Ränteutgifter och liknande resultatposter		354 591	273 266
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	6	-	-1 320 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 000	-189
Summa finansiella poster		17 726 591	17 251 907
Resultat efter finansiella poster		16 437 310	14 462 194
Resultat före skatt		16 437 310	14 462 194
Årets resultat		16 437 310	14 462 194

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		-	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	50 000	50 000
Andelar i intresseföretag	9	366 667	366 667
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	8 148 521	8 306 861
Andra långfristiga fordringar	7	199 375	199 375
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 764 563	8 922 903
Summa anläggningstillgångar		8 764 563	8 922 903
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	130 257
Fordringar hos koncernföretag		6 640 278	10 262 781
Fordringar hos intresseföretag		4 110 137	150 000
Övriga fordringar		289 771	304 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		714 713	775 933
Summa kortfristiga fordringar		11 754 899	11 623 301
<i>Kassa och bank</i>		19 132 210	8 540 880
Summa kassa och bank		19 132 210	8 540 880
Summa omsättningstillgångar		30 887 109	20 164 181
SUMMA TILLGÅNGAR		39 651 672	29 087 084

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier)		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		22 191 616	13 355 422
Årets resultat		16 437 310	14 462 194
Summa fritt eget kapital		38 628 926	27 817 616
Summa eget kapital		38 678 926	27 867 616
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		33 761	903 379
Övriga kortfristiga skulder		704 358	197 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		234 627	118 111
Summa kortfristiga skulder		1 219 468	1 219 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 651 672	29 087 084

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

Försäljningen av fastighetsprojekt intäktsförs då väsentliga risker och förmåner har övergått på köparen.

De konsulttjänster som säljs avser korta uppdrag på löpande räkning som intäktsredovisas i takt med att arbetet utförs.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Koncern år	Moder- företag år
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>		
-Inventarier, verktyg och installationer	5	5

Finansiella anläggningstillgångar

Bolaget värderar de finansiella tillgångarna utifrån anskaffningsvärden. I de fall ett identifierbart marknadsvärde understiger anskaffningsvärdet görs nedskrivning till marknadsvärdet.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna eller av annan anledning utöver ett bestämmande inflytande. Intressebolagsandelar värderas enligt kapitalandelsmetoden.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värde, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncernen		
Fastighetsprojekt	11 809 325	29 676 299
Fakturering av hyra och fastighetskostnader	789 192	679 790
Fakturering av tjänster och övriga kostnader	<u>4 113 589</u>	<u>2 145 557</u>
	16 712 106	32 501 646
Moderföretaget		
Fakturering av hyra och fastighetskostnader	789 192	679 790
Fakturering av tjänster och övriga kostnader	<u>1 155 213</u>	<u>414 402</u>
	1 944 405	1 094 192

Noter

Not 3 Medelantalet anställda

Moderbolaget har inte haft någon anställd under verksamhetsåret (fg år inga), övriga koncernbolag inga (fg år inga). Ingen ersättning till styrelsen har utbetalats.

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utdelning	17 380 000	18 325 600
Realisationsresultat försäljning dotterföretag	-929 231	-26 540
	16 450 769	18 299 060

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen och moderföretaget		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	68 517	395 747
-Förvärv	-	-
-Avyttringar och utrangeringar	<u>-68 517</u>	<u>-327 230</u>
	-	68 517
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-68 517	-62 432
-Avyttringar och utrangeringar	68 517	6 974
-Årets avskrivning enligt plan	-	<u>-13 059</u>
	-	-68 517
Redovisat värde vid årets slut	-	-
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Noter

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav (forts)

	2022-12-31	2021-12-31
Moderföretaget		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	9 627 091	5 185 667
-Tillkommande tillgångar	1 236 660	4 441 424
-Försäljningar	<u>-1 395 000</u>	-
	9 648 751	9 627 667
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-1 320 230	-
-Årets nedskrivningar	-	<u>-1 320 230</u>
	-1 320 230	-1 320 230
Redovisat värde vid årets slut	8 148 521	8 306 861
<i>Företag (och ägarandel i %)</i>		
Recycling United Scandinavia AB (3,44%)		
Leasify AB (0,50%)		
Rematch AB (3,85%)		
Cuviva AB (2,76%)		
Pharem Biotech AB (1,51%)		
iReality AB (4,62 %)		

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	Koncern	Moderföretag
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	199 375	199 375
Redovisat värde vid årets slut	199 375	199 375

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	50 000	81 600
-Avyttring/ Återbetalt aktieägartillskott	=	<u>-31 600</u>
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen avser antal aktier i dotterbolagen. Ägande och antal röster redovisas som procentandel av totala antalet utestående aktier och röster.

Eget kapital respektive Årets resultat avser bolagets andel av dotterbolagets egna kapital respektive årets resultat (ägarandel * Eget kapital respektive ägarandel * Årets resultat).

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Eget kapital</i>	<i>Årets resultat</i>
Mainstay Fastighetsutveckling AB 559197-9256, Stockholm	<u>5 000</u>	<u>100,0</u>	<u>50 000</u> <u>50 000</u>	<u>2 082 661</u> <u>2 082 661</u>	<u>1 032 131</u>

Not 9 Andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	366 667	-
-Tillkommande tillgångar	-	366 677
Andel av förlust i intresseföretag	- 337 143	-
Redovisat värde vid årets slut	29 524	366 667

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Ägarandelen avser antal aktier i dotterbolagen. Ägande och antal röster redovisas som procentandel av totala antalet utestående aktier och röster.

Eget kapital respektive Årets resultat avser bolagets andel av dotterbolagets egna kapital respektive årets resultat (ägarandel * Eget kapital respektive ägarandel * Årets resultat).

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Eget kapital</i>	<i>Årets resultat</i>
Scandinavian Data Centers AB 559332-4295, Eskilstuna	16 667	33,3	<u>29 524</u> <u>29 524</u>	<u>366 667</u> <u>366 667</u>	<u>-737 231</u> <u>-737 231</u>

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
<u>Ställda säkerheter</u>		
Aktier i dotterföretag	2 082 661	18 380 530
<u>Eventalförpliktelser</u>		
Borgensförbindelse	45 914 993	-
Moderföretaget		
<u>Ställda säkerheter</u>		
Aktier i dotterföretag	50 000	50 000
<u>Eventalförpliktelser</u>		
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	20 000 000	10 000 000
Borgensförbindelse till förmån för intresseföretag	1 033 333	-

Som ett led i att erhålla konkurrenskraftig finansiering av bolagets verksamhet har säkerheter ställts i samband med genomförandet av fastighetsutvecklingsprojekt. Säkerhet har ställts i form av aktier i dotterföretag samt genom begränsat borgensåtagande.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kriget i Ukraina har efter balansdagen inte hittills haft någon väsentlig påverkan på bolagets verksamhet. Det är i dagsläget omöjligt att uppskatta vilken ekonomisk effekt kriget och eventuella politiska beslut kan komma att ha på bolagets verksamhet.

Mainstay Fastigheter AB
559008-2318

15

Underskrifter

Stockholm det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

David Malmström
Styrelseordförande

Jascha Buckholt
Styrelseledamot

Stockholm, vår revisionsberättelse har avlämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

2023070354319

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JASCHA BUCKHOLT

Styrelseledamot

Serienummer: 19731203xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-06-29 06:38:29 UTC



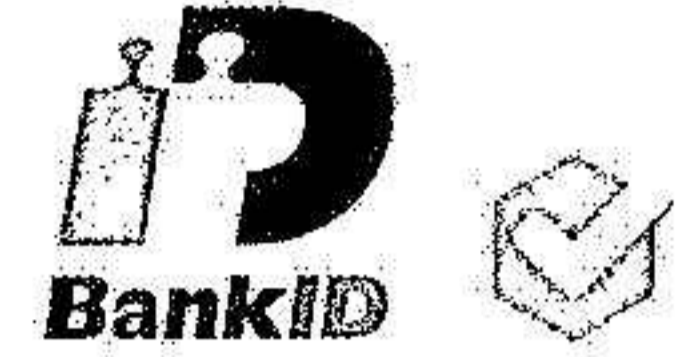
Carl David Erik Malmström

Styrelseledamot

Serienummer: 19740619xxxx

IP: 195.216.xxx.xxx

2023-06-29 06:38:33 UTC



Erik Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750603xxxx

IP: 82.99.xxx.xxx

2023-06-29 08:47:24 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023070354320

Penneo dokumentnyckel: H4TGB-8DZ8Y-708NS-66UNQ-YTXKL-VAFAL



Building a better
working world

2023070354321

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mainstay Fastigheter AB, org.nr 559008-2318

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Mainstay Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Mainstay Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 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 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.

Sotckholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Erik Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750603xxxx

IP: 82.99.xxx.xxx

2023-06-29 08:48:02 UTC



2023070354523

Penneo dokumentnyckel: 2JD2F-6LPLO-5LP6K-13MV8-OXH48-PY5B7

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>