

Årsredovisning

Arbonova Fastigheter AB

Org.nr 556996-1948

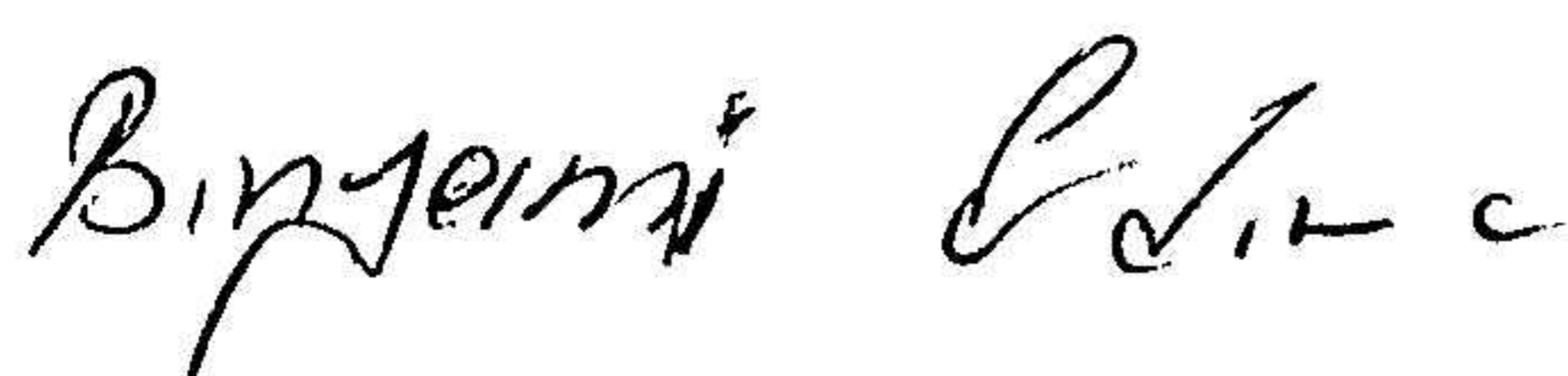
Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Arbonova Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022 - 06 - 30 . Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro 2022 - 06 - 30



Biyyami Erdinc

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Arbonova Fastigheter AB avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Noter | 7 |

Styrelsens säte: Örebro

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och äger hyreshusen Johannesörten 1 i Sörbyängen, Örebro och Långselån 10 i Norra Hjärsta, Örebro. Samtliga lägenheter och lokaler är uthyrda.

Bolaget har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har det fortsatt varit en orolig situation kring den globala spridningen av coronaviruset (Covid-19), detta har inte påverkat bolagets verksamhet väsentligt.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 14 582 | 12 906 | 7 649 | 7 420 |
| Resultat efter finansiella poster | 2 429 | 4 214 | 1 872 | 1 026 |
| Balansomslutning | 218 084 | 222 693 | 200 827 | 132 250 |
| Soliditet (%) | 14 | 18 | 15 | 21 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|-------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 35 724 444 | 4 214 350 | 39 988 794 |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 4 214 350 | -4 214 350 | 0 |
| Återbetalning aktieägartillskott | | -12 000 000 | | -12 000 000 |
| Årets resultat | | | 2 064 580 | 2 064 580 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 27 938 794 | 2 064 580 | 30 053 374 |

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 23.500.000 kr (35.500.000).

Arbonova Fastigheter AB
Org.nr 556996-1948

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 27 938 794 |
| årets vinst | 2 064 580 |
| | 30 003 374 |
| disponeras så att | 30 003 374 |
| i ny räkning överföres | 30 003 374 |

| Resultaträkning | Not | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2021-12-31 | -2020-12-31 |
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i> | | | |
| Nettoomsättning | | 14 581 846 | 12 906 240 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 14 581 846 | 12 906 240 |
| <i>Rörelsekostnader</i> | | | |
| Övriga externa kostnader | | -4 570 522 | -2 447 696 |
| Personalkostnader | 2 | -939 347 | -555 059 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -3 390 288 | -2 783 799 |
| Summa rörelsekostnader | | -8 900 157 | -5 786 554 |
| Rörelseresultat | | 5 681 689 | 7 119 686 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -3 252 273 | -2 905 336 |
| Summa finansiella poster | | -3 252 273 | -2 905 336 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 429 416 | 4 214 350 |
| Resultat före skatt | | 2 429 416 | 4 214 350 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -364 836 | 0 |
| Årets resultat | | 2 064 580 | 4 214 350 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 189 261 069 | 192 638 644 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 189 261 069 | 192 638 644 |
| Summa anläggningstillgångar | | 189 261 069 | 192 638 644 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 638 299 | 537 573 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 9 977 799 | 284 200 |
| Övriga fordringar | | 4 579 846 | 28 624 436 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 15 195 944 | 29 446 209 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 13 627 285 | 608 465 |
| Summa kassa och bank | | 13 627 285 | 608 465 |
| Summa omsättningstillgångar | | 28 823 229 | 30 054 674 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 218 084 298 | 222 693 318 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 50 000 | 50 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 27 938 794 | 35 724 444 |
| Årets resultat | | 2 064 580 | 4 214 350 |
| Summa fritt eget kapital | | 30 003 374 | 39 938 794 |
| Summa eget kapital | | 30 053 374 | 39 988 794 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| | 4 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 179 254 000 | 130 434 600 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 43 855 750 |
| Summa långfristiga skulder | | 179 254 000 | 174 290 350 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 0 | 5 420 000 |
| Leverantörsskulder | | 9 353 | 63 491 |
| Skatteskulder | | 421 200 | 177 684 |
| Övriga skulder | | 7 173 018 | 1 453 623 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 173 353 | 1 299 376 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 776 924 | 8 414 174 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 218 084 298 | 222 693 318 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|-----------|-------|
| Byggnader | 50 år |
|-----------|-------|

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, 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 Medelantalet anställda

| | 2021 | 2020 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 1 | 1 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 200 205 471 | 125 526 605 |
| Inköp | 12 713 | 24 774 426 |
| Investeringsstöd | 0 | -28 480 900 |
| Omklassificeringar | 0 | 78 385 340 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 200 218 184 | 200 205 471 |
| Ingående avskrivningar | -7 566 827 | -4 783 028 |
| Årets avskrivningar | -3 390 288 | -2 783 799 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -10 957 115 | -7 566 827 |
| Utgående redovisat värde | 189 261 069 | 192 638 644 |

Not 4 Långfristiga skulder

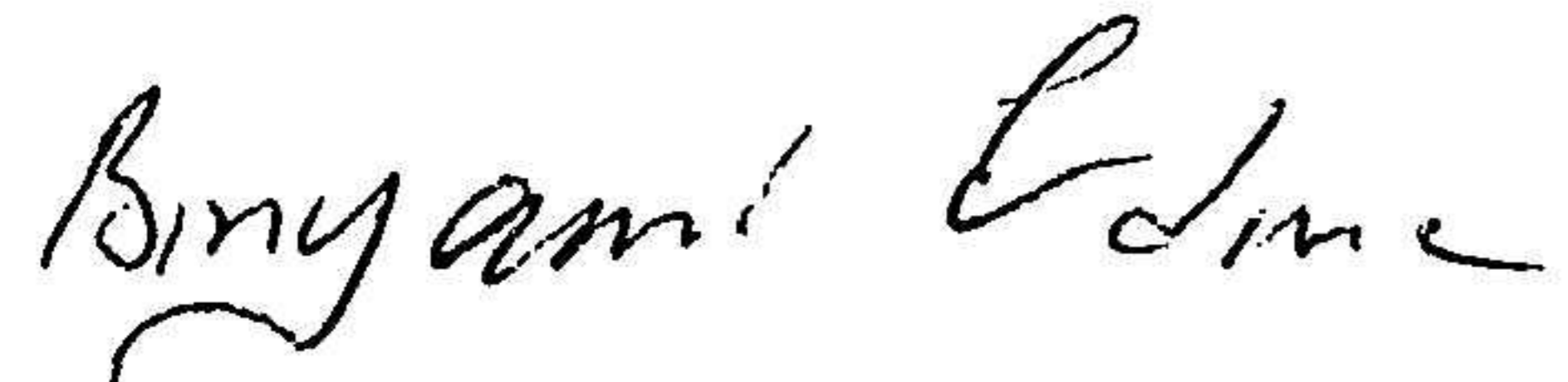
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 160 566 000 | 147 254 600 |
| | 160 566 000 | 147 254 600 |

Not 5 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 168 220 000 | 143 220 000 |
| | 168 220 000 | 143 220 000 |

2022071802960

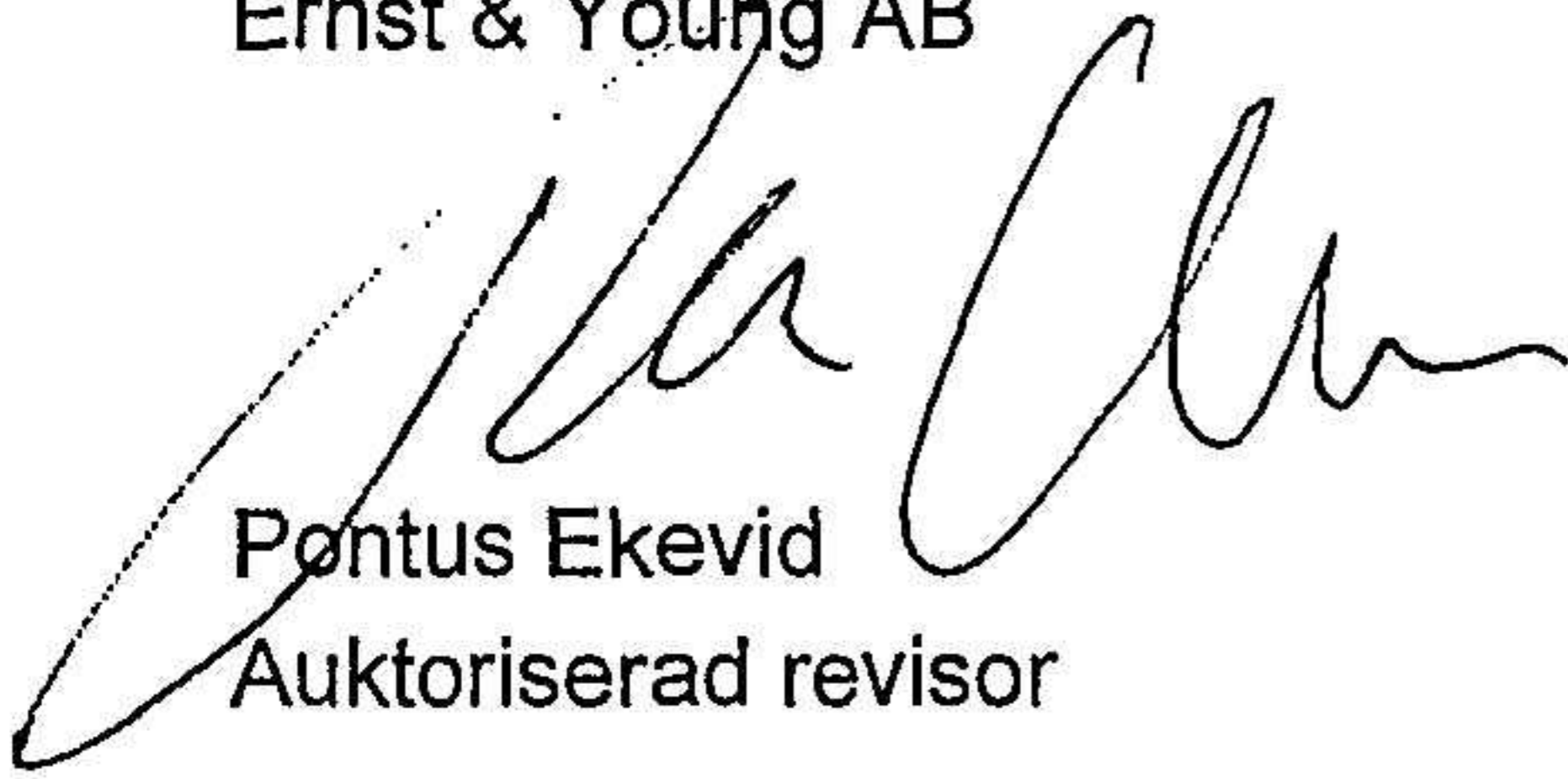
Örebro 2022 - 06 - 30



Binyami Erdinc
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 06 - 30

Ernst & Young AB



Pontus Ekevid
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2022071802961

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arbonova Fastigheter AB, org.nr 556996-1948

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Arbonova Fastigheter AB för räkenskapsåret 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 Arbonova Fastigheter AB:s 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 Arbonova Fastigheter 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 januari 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen och VD:s 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 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 förvän-

tas 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

2022071802962

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 Arbonova Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Arbonova Fastigheter AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

Örebro den 2022-06-30

Ernst & Young AB

Pontus Ekevid
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: