

# Årsredovisning

---

## Högdalen Industrifastigheter AB

556748-6369

Styrelsen för Högdalen Industrifastigheter AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 årsstämman 30/6-23. 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 30/6-23

  
Erik Ranje

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Information om verksamheten

Styrelsen för Högdalen Industrifastigheter AB härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

#### 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 33 101 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 2022 investerat ca 6 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.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	35 797	33 750	32 485	25 582
Resultat efter finansiella poster	10 922	4 198	5 551	6 556
Rörelsemarginal %	60	37	43	50
Avkastning på eget kapital %	499	548	171	65
Balansomslutning	278 781	257 289	250 207	222 376
Soliditet %	1	1	1	5

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	17 940 000	19 541 315	-3 894 415	33 686 900
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-3 894 414	3 894 415	1
Förändring av uppskrivningsfond		-460 000	460 000		0
Aktieägartillskott			4 790 000		4 790 000
Fusionsresultat				-33 585 724	-33 585 724
Årets resultat				-4 783 738	-4 783 738
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>17 480 000</b>	<b>20 896 901</b>	<b>-38 369 462</b>	<b>107 439</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	20 896 901
Årets resultat	-38 369 462
<i>Summa</i>	<i>-17 472 561</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-17 472 561
<i>Summa</i>	<i>-17 472 561</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4</b>		
Nettoomsättning		35 796 672	33 750 134
Övriga rörelseintäkter		86 195	470 856
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>5</b>	<b>35 882 867</b>	<b>34 220 990</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-11 717 317	-13 427 425
Övriga externa kostnader		-1 258 757	8 064
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 580 164	-8 461 154
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 556 238</b>	<b>-21 880 515</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>21 326 629</b>	<b>12 340 475</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 658 639	1 136 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-12 062 801	-9 278 686
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-10 404 162</b>	<b>-8 142 569</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 922 467</b>	<b>4 197 906</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-14 312 178	-7 144 725
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-14 312 178</b>	<b>-7 144 725</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 389 711</b>	<b>-2 946 819</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-1 394 027	-947 596
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 783 738</b>	<b>-3 894 415</b>

# BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	213 453 950	204 426 748
Inventarier, verktyg och installationer	14	1 913 844	2 165 089
Pågående nyanläggningar	15	16 228 413	10 975 838
Hysesgästanpassningar	16	366 852	1 682 660
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>231 963 059</i>	<i>219 250 335</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		41 935 842	32 262 737
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>41 935 842</i>	<i>32 262 737</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>273 898 901</b>	<b>251 513 072</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	<b>17</b>		
Kundfordringar	18	837 731	1 112 470
Övriga fordringar		2 000 805	1 818 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 031 119	2 844 008
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>4 869 655</i>	<i>5 775 393</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 180	901
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>12 180</i>	<i>901</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 881 835</b>	<b>5 776 294</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>278 780 736</b>	<b>257 289 366</b>

ank=20230707;2023071001348

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>20, 21</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	22	17 480 000	17 940 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		17 580 000	18 040 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fusionsresultat		-33 585 724	-33 585 724
Balanserat resultat		20 896 901	19 541 316
Årets resultat		-4 783 738	-3 894 415
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-17 472 561	-17 938 823
<b>Summa eget kapital</b>		<b>107 439</b>	<b>101 177</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>23</b>		
Periodiseringsfonder		2 562 140	1 785 018
Akkumulerade överavskrivningar		59 763	59 763
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>2 621 903</b>	<b>1 844 781</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter		8 461 783	8 569 831
<b>Summa avsättningar</b>		<b>8 461 783</b>	<b>8 569 831</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>24</b>		
Skulder till koncernföretag		245 994 996	227 823 092
Övriga skulder		691 744	420 399
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>246 686 740</b>	<b>228 243 491</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 459 186	401 125
Skulder till koncernföretag		5 048 541	7 275 029
Aktuella skatteskulder		2 522 676	1 130 607
Övriga skulder		1 060 593	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 811 875	9 723 325
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 902 871</b>	<b>18 530 086</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>278 780 736</b>	<b>257 289 366</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		21 326 629	12 340 475
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	27	8 580 164	8 220 448
Erhållen ränta		6 196	2 457
Erlagd ränta		-43	-
Betald skatt		-	-33 558
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		29 912 946	20 529 822
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-7 224 930	-4 676 780
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-1 383 849	-6 801 398
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>21 304 167</b>	<b>9 051 644</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-21 292 888	-9 300 043
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-21 292 888</b>	<b>-9 300 043</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av koncernmellanhavande		-	170 899
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>170 899</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>11 279</b>	<b>-77 500</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>901</b>	<b>78 401</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>12 180</b>	<b>901</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den <sup>30/6</sup> 2023 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den <sup>30/6</sup> 2023.

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.

Intäktsredovisning

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.

#### Hysesintäkter

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 hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona 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

Hyresgäst Anpassningar 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 realiserar, 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 tillämpade 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	2022	2021
	Hysesintäkter	35 796 672	33 750 134
	Övriga intäkter	86 195	470 856
		<b>35 882 867</b>	<b>34 220 990</b>

Not 5	Operationella Leasingavtal - Företaget som Hyresvärd	2022	2021
	Inom ett år	41 733 000	33 605 000
	Senare än ett år men inom fem år	101 913 000	67 397 000
	Senare än fem år	37 625 000	33 599 000
		<b>181 271 000</b>	<b>134 601 000</b>

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**

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	2022	2021
	Underhåll	742 115	1 586 258
	Fastighetsskatt	719 075	732 255
	Övriga driftskostnader	1 970 576	3 710 063
	Övriga fastighetskostnader	3 765 895	2 432 857
	Tomträttsavgäld	2 098 300	2 040 100
	El och värmekostnader	2 421 356	2 925 892
		<b>11 717 317</b>	<b>13 427 425</b>

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2022	2021
-------	---	------	------

Andel av årets totala inköp från andra företag i koncernen (%)		36	32
		<b>36</b>	<b>32</b>

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

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
-------	--	------	------

Ränteintäkter från koncernföretag		1 652 443	1 133 660
Övriga ränteintäkter		6 196	2 457
		<b>1 658 639</b>	<b>1 136 117</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
--------	--	------	------

Räntekostnader till koncernföretag		-12 062 758	-9 278 686
Externa räntekostnader		-43	-
		<b>-12 062 801</b>	<b>-9 278 686</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2022	2021
--------	-----------------------	------	------

Avsättning till periodiseringsfond		-777 122	-1 785 018
Lämnade koncernbidrag		-13 535 056	-5 359 707
		<b>-14 312 178</b>	<b>-7 144 725</b>

Not 12	Inkomstskatt	2022	2021
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Aktuell skatt		-392 280	1 103 141
Justering för tidigare år		-1 109 795	-
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader		108 048	-155 545
<i>Summa redovisad skatt</i>		<b>-1 394 027</b>	<b>947 596</b>

Effektiv skattesats (%)		-41	-32
-------------------------	--	-----	-----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-3 389 711	-2 946 819
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	698 280	-607 045
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 863 633	1 360 154
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	60	-
Skattereduktion inventarier	87 981	-
Schablonintäkt kvarvarande periodiseringsfonder	-1 839	-
Återföring nedskrivning byggnad	1 442 000	-
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	108 048	-155 545
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-1 572 502	1 576 617
Avgår skattemässig avskrivning	591 918	-569 913
Skatteeffekt av andra ej bokförda men avdragsgilla kostnader	225 455	-656 672
Justering för tidigare år	-1 109 795	-
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-1 394 027</i>	<i>947 596</i>
Effektiv skattesats (%)	-41	-32

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	258 505 015	257 182 628
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	10 258 337	1 322 387
	Utgående anskaffningsvärden	268 763 352	258 505 015
	Ingående avskrivningar	-65 018 267	-57 509 759
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-7 771 135	-7 508 508
	Utgående avskrivningar	-72 789 402	-65 018 267
	Ingående uppskrivningar	17 940 000	18 400 000
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-460 000	-460 000
	Utgående uppskrivningar	17 480 000	17 940 000
	Ingående nedskrivningar	-7 000 000	-7 000 000
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Återförda nedskrivningar	7 000 000	-
	Utgående nedskrivningar	0	-7 000 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>213 453 950</b>	<b>204 426 748</b>

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 (hyresgästanpassningar 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 hyresgästanpassningar). 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	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 494 176	2 494 176
	Utgående anskaffningsvärden	2 494 176	2 494 176
	Ingående avskrivningar	-329 087	-77 147
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-251 245	-251 940
	Utgående avskrivningar	-580 332	-329 087
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 913 844</b>	<b>2 165 089</b>

Not 15	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 975 838	3 033 151
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	5 252 575	10 394 623
	Omklassificeringar	–	-2 451 936
	Utgående anskaffningsvärden	16 228 413	10 975 838
	<b>Redovisat värde</b>	<b>16 228 413</b>	<b>10 975 838</b>

Not 16	Hyresgästanspassningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 417 186	2 141 510
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	141 942	275 676
	Omklassificeringar m.m.	-1 359 966	–
	Utgående anskaffningsvärden	1 199 162	2 417 186
	Ingående avskrivningar	-734 526	-493 820
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-97 784	-240 706
	Utgående avskrivningar	-832 310	-734 526
	<b>Redovisat värde</b>	<b>366 852</b>	<b>1 682 660</b>

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	Hysesfordringar	2022-12-31	2021-12-31
	Ej förfallna eller förfallna sedan mindre än 31 dagar	566 532	–
	Förfallna 32-62 dagar	11 612	117 168
	Förfallna 63-93 dagar	60 981	–
	Förfallna 94-124 dagar	76 250	–
	Förfallna sedan mer än 124 dagar	454 572	995 302
	Nedskrivning av hyresfordring	-462 515	–
		<b>707 432</b>	<b>1 112 470</b>

Not 19	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	180 847	165 852
	Förutbetalda hyresrabatter	1 284 330	1 820 410
	Övriga poster	565 943	857 746
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2 031 120</b>	<b>2 844 008</b>

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	20 896 901
Fusionsresultat	-33 585 724
Årets resultat	-4 783 738
<b>Summa</b>	<b>-17 472 561</b>
<i>Förslag till disposition</i>	
Balanseras i ny räkning	-17 472 561
<b>Summa</b>	<b>-17 472 561</b>

Not 23	Obeskattade reserver	2022-12-31	2021-12-31
--------	----------------------	------------	------------

<i>Periodiseringsfonder</i>			
Beskattningsår 2021		1 785 018	1 785 018
Beskattningsår 2022		777 122	–
<i>Summa periodiseringsfonder</i>		<i>2 562 140</i>	<i>1 785 018</i>
<i>Akkumulerade överavskrivningar</i>			
Överavskrivningar på maskiner och inventarier		59 763	59 763
<i>Summa ackumulerade överavskrivningar</i>		<i>59 763</i>	<i>59 763</i>
<i>Summa obeskattade reserver</i>		<i>2 621 903</i>	<i>1 844 781</i>

Not 24	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
--------	---------------------	------------	------------

<i>Depositioner</i>			
Förfaller senare än 5 år		691 744	420 399
<i>Skulder till koncernföretag</i>			
Förfaller senare än 5 år		245 994 996	227 823 092

Not 25	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

Not 26	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckning	203 281 161	226 392 000
Varav ställd säkerhet till förmån för koncernbolag	203 281 161	226 392 000

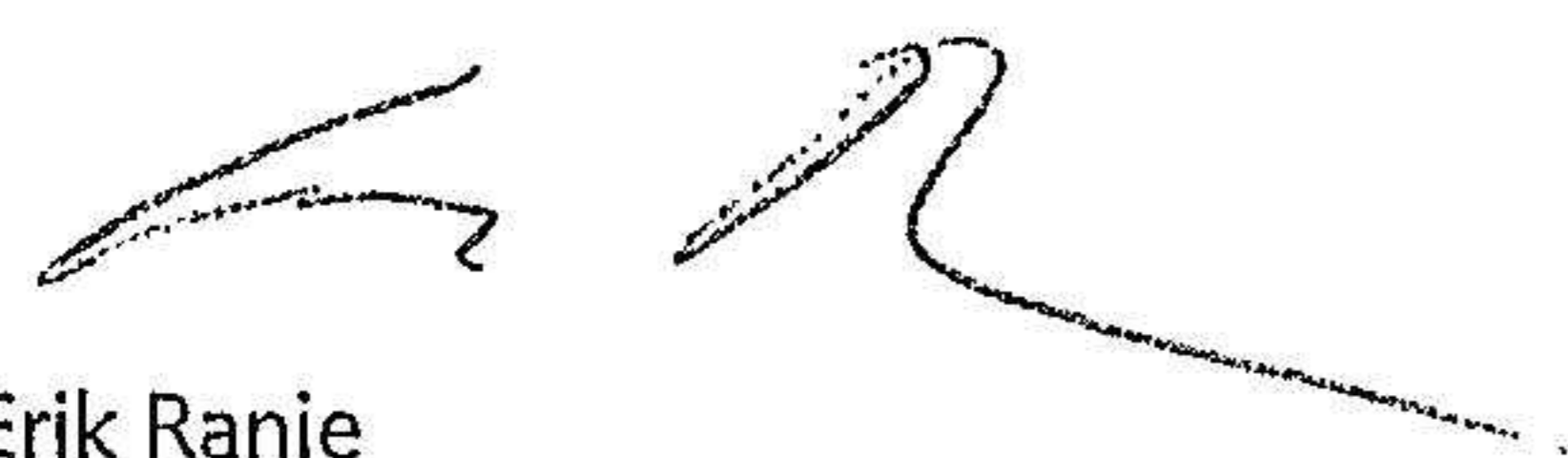
<b>Summa ställda säkerheter till förmån för koncernföretag</b>	<b>203 281 161</b>	<b>226 392 000</b>
--	--------------------	--------------------

Not 27	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2022	2021
--------	---	------	------

Avskrivningar	8 580 164	8 220 448
	<b>8 580 164</b>	<b>8 220 448</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2023-06-19



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 20230620

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

enk=20230707;2023071001360

## 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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

Våra 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 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. 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. Vi 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 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.

**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 Högdalen Industrifastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Högdalen Industrifastigheter AB enligt god revisorsred 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.

**Revisorers 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 revisionsred 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 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 20 Juni 2023

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor