

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Apelsinen 5 Holding**  
556891-5499

Räkenskapsåret  
2023-01-01 – 2023-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Apelsinen 5 Holding intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-06-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-10

  
Anneli Jansson

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Apelsinen 5 Holding**  
556891-5499

Räkenskapsåret  
2023-01-01 – 2023-12-31

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Fastighets AB Apelsinen 5 Holding får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Humlegården Holding II AB, org nr 556682-1178, med säte i Stockholm. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Apelsinen 5, Solna. Förvaltningstjänster köps in från Humlegården Fastigheter AB, org nr 556682-1202

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under året

Under räkenskapsåret har omvärlden påverkats av hög inflation, vilket har fått till följd att räntorna stigit. Bolaget har än så länge haft en begränsad påverkan på intäktssidan genom indexreglerade hyror, men räntehöjningarna har lett till ökade kostnader för finansiering vilket fått genomslag på resultatet. Bolaget har dock starka ägare och ingår i en koncern med stark balansräkning, tillgång till finansiering samt med en stabil kundbas.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	43 082	37 349	35 021	39 565
Resultat efter finansiella poster	11 637	10 374	10 019	18 227
Balansomslutning	387 633	357 693	358 109	364 634
Investeringar	39 455	7 047	1 636	795

### Förväntad framtida utveckling

Under år 2024 kommer fortsatt förvaltning och utveckling av bolagets fastighet att ske.

### Hållbar utveckling

Hållbarhetsarbetet består av att ha ett långsiktigt förhållningssätt vid ny- och ombyggnationer samt att nå en förbättrad resurseffektivitet i fastigheterna. Humlegården arbetar med att miljöcertifiera fastighetsbeståndet enligt BREEAM In-Use och enligt Miljöbyggnad.

### Möjligheter och risker

Den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag är utvecklingen av värdet på fastigheterna. Fastighetsvärdet påverkas av utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden, där priset bestäms av förväntat driftöverskott och direktavkastningskrav. Riskerna i den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, fastighetskostnader och uthyrningsgrad. Investeringar i fastigheter kräver god tillgång till kapital. Finansiering sker antingen via externa lån eller från koncernföretag inom Humlegården.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	26 773 348
årets vinst	9 002 194
	<b>35 775 542</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	35 775 542

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3	43 082	37 349
Övriga rörelseintäkter		88	49
		<b>43 170</b>	<b>37 398</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader		-7 845	-6 402
Reparation- och underhållskostnader		-507	-758
Fastighetsskatt		-2 913	-2 913
Fastighetsadministration	4	-4 326	-4 570
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-15 591</b>	<b>-14 643</b>
<b>Driftöverskott</b>		<b>27 579</b>	<b>22 755</b>
Avskrivningar		-8 647	-7 905
<b>Rörelseresultat</b>		<b>18 932</b>	<b>14 850</b>
Finansiella intäkter	5	33	8
Finansiella kostnader	5	-7 328	-4 484
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>11 637</b>	<b>10 374</b>
Bokslutsdispositioner	6	0	-6 680
<b>Resultat före skatt</b>		<b>11 637</b>	<b>3 694</b>
Aktuell skatt		-1 922	-746
Uppskjuten skatt	7	-713	-194
<b>Årets resultat*</b>		<b>9 002</b>	<b>2 754</b>

\* Årets resultat överensstämmer med övrigt totalresultat

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

8

387 255

356 419

Inventarier, verktyg och installationer

9

25

52

**387 280**

**356 471**

**Summa anläggningstillgångar**

**387 280**

**356 471**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar

10

49

241

Övriga fordringar

138

787

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

166

194

**353**

**1 222**

**Summa omsättningstillgångar**

**353**

**1 222**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**387 633**

**357 693**

## Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

12

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

26 773

24 020

Årets resultat

9 002

2 754

**35 775**

**26 774**

**Summa eget kapital**

**35 825**

**26 824**

#### Obeskattade reserver

13

32 931

32 931

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

14

992

279

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

669

176

Skulder till koncernföretag

15

307 757

289 680

Aktuella skatteskulder

1 492

934

Övriga skulder

1 646

318

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

6 321

6 551

**Summa kortfristiga skulder**

**317 885**

**297 659**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**387 633**

**357 693**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>24 020</b>	<b>24 070</b>
Årets resultat		2 754	2 754
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>26 773</b>	<b>26 823</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>26 773</b>	<b>26 823</b>
Årets resultat		9 002	9 002
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>35 775</b>	<b>35 825</b>

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag uppdelat på 50 000 aktier (50 000). Aktiens kvotvärde uppgår till 1 krona per aktie.

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		18 933	14 850
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	8 647	7 905
Erhållen ränta		33	8
Erlagd ränta		-7 328	-4 484
Betald skatt		-1 921	-869
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>18 364</b>	<b>17 410</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		1 491	-2
Förändring av kortfristiga fordringar		677	-442
Förändring av leverantörsskulder		493	176
Förändring av kortfristiga skulder		25 379	-3 365
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>46 404</b>	<b>13 777</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i egna fastigheter		-39 455	-7 047
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		-6 949	-6 730
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastighets AB Apelsinen 5 Holding, org nr 556891-5499, med säte i Stockholm, bedriver verksamhet i associationsformen aktieföretag. Huvudkontorets adress är Engelbrektsplan 1. Företaget är helägt dotterföretag till Humlegården Holding II AB, org nr 556682-1178. Det överordnade moderföretaget Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

### Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

### Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta

Företagets funktionella valuta och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i tusental kronor om inget annat anges.

### Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

Ändringen i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har tillämpats avseende redogörelse för bolagets väsentliga redovisningsprinciper. Ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och förklara hur dessa principer tillämpas. Beskrivningen av redovisningsprinciperna har därför koncentrerats till väsentliga principer och fokuserat på tillämpningen av dessa principer.

Inga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms påverka bolaget under 2024.

### Leasing - företaget som leasegivare

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresavtalens (leasingavtalens) avtalsperiod. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger. Vid förtidslösen av hyreskontrakt redovisas ersättning från hyresgäst som intäkt i sin helhet omedelbart. I samband med hyresaviseringen ingår vissa tilläggsdebiteringar, dessa särredovisas i not.

### Statligt stöd

Statliga stöd för elkostnader har under året redovisats som övrig intäkt. Den del av elstödet som härrör direkt till hyresgäst har utbetalats och redovisats som minskad intäkt.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av rätekostnader på lån och andra skulder samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag, såväl lämnade som erhållna, redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Uppskjuten skatt**

Obeskattade reserver består av en skattedel och en egetkapitaldel. Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver särredovisas inte utan ingår i obeskattade reserver.

### **Förvaltningsfastigheter**

#### *Definition och värdering*

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att kontrollen av fastigheten övergår till köparen eller säljaren.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

Kontors- och butiksbyggnader	100 år
Industribyggnader och övriga byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10-40 år
Hyresgästanpassningar	Kontraktperioden

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet då det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer företaget tillgodo samt att anskaffningskostnaden kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

#### *Upplysningar om förvaltningsfastigheternas verkliga värden*

Upplysningar som lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandarden IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Beskrivning av tillämpad värderingsmetod framgår av not 8.

### Övriga materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

Inventarier	5-10 år
-------------	---------

### Aktier och andelar i andra företag

Innehav av aktier och andelar redovisas till anskaffningsvärde i förekommande fall efter avdrag för nedskrivningar och tillägg för uppskrivningar. Aktiernas/andelarnas redovisade värde minskas genom nedskrivningar och återbetalningar av aktieägartillskott samt ökas genom investeringar inklusive lämnade aktieägartillskott samt uppskrivningar. Transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i aktier/andelar. Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran avseende villkorad köpeskillning läggs på/reducerar anskaffningsvärdet för aktierna/andelarna.

### Leasing - företaget som leasetagare

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR 2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. RFR 2 ger en valmöjlighet att tillämpa IFRS 16, bolaget har enligt valmöjligheten valt att inte tillämpa IFRS 16 i juridisk person. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilken de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av leasingkostnaden i resultatet.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna finansiella placeringar, lånefordringar, hyres- och kundfordringar och likvida medel. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella fordringar och skulder där den förväntade löptiden är kort, redovisas dessa till nominellt belopp, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

### Förvaltningsfastigheter - uppgifter om verkligt värde

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande effekt på det bedömda värdet. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10%. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 8.

### Not 3 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

Hysesintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av industri- och kontorslokaler samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheter. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till det operationella leasingavtalet fördelas enligt följande:

Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inom ett år	42 878	33 106
Senare än ett år men inom fem år	102 005	59 496
Senare än fem år	9 312	7 654
	<b>154 195</b>	<b>100 256</b>

Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 3 147 tkr och motsvarar 7,3 procent av totala intäkten.

### Not 4 Ersättning till revisorerna

Arvode till bolagets revisorer faktureras moderbolaget Humlegården Fastigheter AB (publ).

### Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Finansiella intäkter</b>		
Ränteintäkter, övriga	33	8
	<b>33</b>	<b>8</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader, övriga	-27	-8
Räntekostnader koncernföretag	-7 301	-4 476
	<b>-7 328</b>	<b>-4 484</b>

### Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Överavskrivningar	0	-269
Lämnade koncernbidrag	0	6 949
	<b>0</b>	<b>6 680</b>

**Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 921	-746
Justering avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-713	-194
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 635</b>	<b>-940</b>

**Avstämning av skattekostnad**

	2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		11 637		3 693
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-2 397	20,6	-761
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	0,0	-1	0,0	-2
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	0,0	2	0,0	-1
Ej bokförda skattepliktiga intäkter (periodiseringsfond föregående år)	0,0	-3		
Justering avseende skatter för föregående år	0,0	0		
Skatteeffekt av skillnad mellan bokföringsmässig och skattemässig avskrivning (övervärde)	1,5	-177	4,8	-177
Övriga skattemässiga justeringar	0,5	-59		
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>22,6</b>	<b>-2 635</b>	<b>25,4</b>	<b>-940</b>

## Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	511 621	504 574
Investeringar	39 455	7 047
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>551 076</b>	<b>511 621</b>
Ingående avskrivningar	-155 202	-147 324
Årets avskrivningar	-8 619	-7 878
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-163 821</b>	<b>-155 202</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>387 255</b>	<b>356 419</b>
Varav pågående arbete	39 508	7 395
Taxeringsvärde	291 336	291 336
Verkligt värde förvaltningsfastighet	685 000	713 000

## Värderingsmetod

Ovan lämnas information om verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Verkligt värde baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Värderingen sker enligt Humlegårdens värderingspolicy och genomförs av den oberoende fastighetsfirman Cushman & Wakefield. Fastigheterna värderas enligt RICS Red Book Principles. Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden under 10 år samt nuvärdet av ett restvärde år 11. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav.

Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Indata: Direktavkastningskravet fastställs enligt ortsprismetoden. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Perioden därefter beräknas hyresintäkterna till aktuell marknadshyra. Kassaflödet för drift-, underhålls-, och administrationskostnader baseras på historiska kostnader och på erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Byggrätter värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av verkligt värde för byggrätten och verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 742	2 742
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 742</b>	<b>2 742</b>
Ingående avskrivningar	-2 690	-2 663
Årets avskrivningar	-27	-27
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 717</b>	<b>-2 690</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25</b>	<b>52</b>

**Not 10 Hyres- och kundfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna	161	233
Förfallna upp till 30 dagar	18	20
Förfallna 31-360 dagar	0	153
Reserverade osäkra hyres- och kundfordringar	-131	-165
	<b>49</b>	<b>241</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	74	67
Övriga	92	126
	<b>166</b>	<b>194</b>

**Not 12 Förslag till vinstdisposition**

	2023-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition (kronor)</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	26 773 348
årets vinst	9 002 194
	<b>35 775 542</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	35 775 542

### Not 13 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	-32 231	-32 231
Periodiseringsfond 2020	-700	-700
	<b>-32 931</b>	<b>-32 931</b>

### Not 14 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastighet	992	279
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>992</b>	<b>279</b>

### Not 15 Kapitalstruktur och finansiell riskhantering

Hantering av finansiella risker inom Humlegården är centraliserad till moderbolaget Humlegården Fastigheter AB (publ) och regleras av koncernens finanspolicy som gäller för samtliga koncernföretag. Bolagets upplåning kan ske både med externa banklån och koncerninterna lån via Humlegårdens koncernkontostruktur. Humlegårdens övergripande finansiella målsättning är att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerares, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten. För mer information om koncernens kapitalstruktur och finansiella risker se årsredovisningen för Humlegården Fastigheter AB (publ) (556682-1202).

Bolaget som sådant är exponerat för följande finansiella risker: finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

#### Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. Företagets finansieringsbehov säkerställs genom koncerninterna lån och koncernens gemensamma likviditetshantering.

#### Ränterisk

Ränterisken definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden kan ge resultatpåverkan på bolagets räntekostnader för sin upplåning. Ränterisken hanteras centralt av koncernens moderbolag.

#### Kreditrisk

Företaget genomför sedvanliga kreditprövningar före det att en ny hyresgäst accepteras. Vid behov kompletteras hyresavtalet med hyresdeposition, bankgaranti eller borgen. Bolagets maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	4 579	6 339
Övriga driftkostnader	215	211
Övriga upplupna kostnader	1 527	1
	<b>6 321</b>	<b>6 551</b>

**Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	8 647	7 905
	<b>8 647</b>	<b>7 905</b>

**Not 18 Transaktioner med närstående**

Närstående till bolaget är andra bolag inom Humlegården-koncernen vars moderbolag är Humlegården Fastigheter AB (publ), 556682-1202. Ersättningar till dessa bolag framgår nedan. Vidare är styrelsen närstående och till denna utgår inga ersättningar.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Transaktioner mellan koncernföretag, tkr</b>		
Inköp från andra koncernföretag	6 343	5 904
Räntekostnader till andra koncernföretag	7 301	4 476
Skulder till andra koncernföretag	307 756	289 680

**Not 19 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm per datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Anneli Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Apelsinen 5 Holding, org. nr 556891-5499

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Apelsinen 5 Holding för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Apelsinen 5 Holdings finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Fastighets AB Apelsinen 5 Holding 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 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. 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 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 Fastighets AB Apelsinen 5 Holding för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 Fastighets AB Apelsinen 5 Holding 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 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 styrelseledamoten 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 revisionssed 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Fredrik Sjölander  
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."

**ANNELI JANSSON (SSN-validerad)**

Styrelseledamot

Serienummer: 27470ce1c33018[...]dba0cbd767e88

IP: 213.112.xxx.xxx

2024-06-04 06:22:45 UTC



**FREDRIK SJÖLANDER (SSN-validerad)**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1d9c6b9e8e5a22[...]2c9533eade810

IP: 217.210.xxx.xxx

2024-06-04 15:53:27 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>

2024062017565

Penneo dokumentnyckel: KQZCY-Y60FF-W3CB5-MDFCG-7WBB1-ODWOF