

Årsredovisning

Högdalen Industrifastigheter AB

556748-6369

Styrelsen för Högdalen Industrifastigheter AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

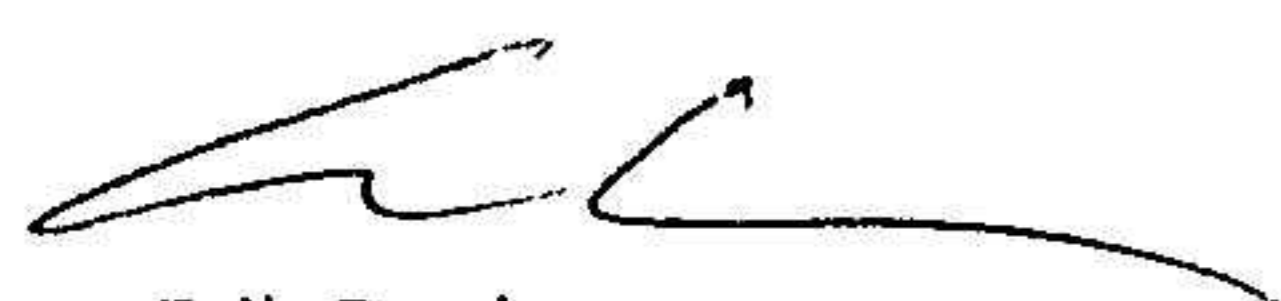
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 18
- Underskrifter	18

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Högdalen Industrifastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 19/6 2024. 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 2024-06-19



Erik Ranje

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Högdalen Industrifastigheter AB härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 33 103 kvm.

Investeringar

Bolaget har under 2023 investerat ca 6 mkr i fastigheterna genom olika projekt. Under året 2023 fusionerades Högdalen Industrifastigheter Fastighet AB, 559383-3824, in i bolaget.

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.

Väsentliga händelser

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet. Under året 2023 fusionerades Högdalen Industrifastigheter Fastighet AB, 559383-3824, in i bolaget.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	41 366	35 797	33 750	32 485
Resultat efter finansiella poster	-17 870	10 922	4 198	5 551
Rörelsemarginal %	22	60	37	43
Avkastning på eget kapital %	-213	499	548	171
Balansomslutning	471 058	278 781	257 289	250 207
Soliditet %	2	1	1	1

J

ank=20240712:2024071500540

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	17 480 000	20 896 901	-38 369 462	107 439
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-38 369 462	38 369 462	0
Förändring av uppskrivningsfond		-460 000	460 000		0
Aktieägartillskott			86 820 000		86 820 000
Fusionsresultat			-8 403 026		-8 403 026
Årets resultat				-78 423 458	-78 423 458
Belopp vid årets utgång	100 000	17 020 000	61 404 413	-78 423 458	100 955

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	61 404 413
Årets resultat	-78 423 458
<i>Summa</i>	<i>-17 019 045</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-17 019 045
<i>Summa</i>	<i>-17 019 045</i>

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

✍

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	4, 5		
Nettoomsättning		41 365 844	35 796 672
Övriga rörelseintäkter		368 732	86 195
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		41 734 576	35 882 867
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-11 822 230	-11 717 317
Övriga externa kostnader		84 618	-1 258 757
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 790 504	-1 580 164
Summa rörelsekostnader	8	-32 528 116	-14 556 238
Rörelseresultat		9 206 460	21 326 629
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 976 797	1 658 639
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-30 053 489	-12 062 801
Summa finansiella poster		-27 076 692	-10 404 162
Resultat efter finansiella poster		-17 870 232	10 922 467
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	11	-9 125 971	-14 312 178
Summa bokslutsdispositioner		-9 125 971	-14 312 178
Resultat före skatt		-26 996 203	-3 389 711
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	-51 427 255	-1 394 027
Årets resultat		-78 423 458	-4 783 738

J

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	347 706 897	213 453 950
Inventarier, verktyg och installationer	14	1 935 261	1 913 844
Pågående nyanläggningar	15	16 626 176	16 228 413
Hysesgästanpassningar	16	244 968	366 852
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>366 513 302</i>	<i>231 963 059</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		102 020 369	41 935 842
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>102 020 369</i>	<i>41 935 842</i>
Summa anläggningstillgångar		468 533 671	273 898 901
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	17		
Kundfordringar	18	51 693	837 731
Övriga fordringar		500 327	2 000 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 925 773	2 031 119
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 477 793</i>	<i>4 869 655</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		46 395	12 180
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>46 395</i>	<i>12 180</i>
Summa omsättningstillgångar		2 524 188	4 881 835
SUMMA TILLGÅNGAR		471 057 859	278 780 736

ank=20240712;2024071500542

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		17 020 000	17 480 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>17 120 000</i>	<i>17 580 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>	21		
Fusionsresultat		-41 988 751	-33 585 724
Balanserat resultat		103 393 164	20 896 901
Årets resultat		-78 423 458	-4 783 738
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-17 019 045</i>	<i>-17 472 561</i>
Summa eget kapital		100 955	107 439
Obeskattade reserver	22		
Periodiseringsfonder		5 100 061	2 562 140
Akkumulerade överavskrivningar		5 356 667	59 763
Summa obeskattade reserver		10 456 728	2 621 903
Avsättningar			
Avsättningar för skatter		58 369 471	8 461 783
Summa avsättningar		58 369 471	8 461 783
Långfristiga skulder	23		
Skulder till koncernföretag		382 925 867	245 994 996
Övriga skulder		952 544	691 744
Summa långfristiga skulder		383 878 411	246 686 740
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		706 493	1 459 186
Skulder till koncernföretag		737 224	5 048 541
Aktuella skatteskulder		1 793 750	2 522 676
Övriga skulder		-	1 060 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	15 014 827	10 811 875
Summa kortfristiga skulder		18 252 294	20 902 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		471 057 859	278 780 736

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		9 206 460	21 326 629
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	28	20 790 504	8 580 164
Erhållen ränta		17 923	6 196
Erlagd ränta		-20 971	-43
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>29 993 916</i>	<i>29 912 946</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-56 982 284	-7 224 930
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		182 363 330	-1 383 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten		155 374 962	21 304 167
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-155 340 747	-21 292 888
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-155 340 747	-21 292 888
Årets kassaflöde		34 215	11 279
Likvida medel vid årets början		12 180	901
Likvida medel vid årets slut		46 395	12 180

ank=20240712:2024071500544

J

NOTER

Not 1 Allmänna upplysningar

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.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 18 juni 2024 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 19 juni 2024.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning

Avkastning på eget kapital = Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisning

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 - bolaget som leasetagare

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 RFR 2 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 Resultaträkningen.

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 hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

f

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	5-10 år
Markanläggningar	20 år
Byggnader	50 år

Hyresgästanpassningar 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.

J

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 förfalldag 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 förfalldag 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 och hyresfordringar.

7

Not 4	Intäkter	2023	2022
	Hysesintäkter	41 365 844	35 796 672
	Övriga intäkter	368 732	86 195
		41 734 576	35 882 867

Not 5	Operationella leasingavtal - Företag som hyresvärd	2023	2022
	Inom ett år	42 269 000	41 733 000
	Senare än ett år men inom fem år	86 196 000	101 913 000
	Senare än fem år	26 510 000	37 625 000
		154 975 000	181 271 000

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	2023	2022
	Underhåll	-659 582	-742 115
	Fastighetsskatt	-725 665	-719 075
	Driftskostnader	-1 981 087	-1 970 576
	Övriga fastighetskostnader	-3 713 655	-3 765 895
	Tomträttsavgäld	-2 178 475	-2 098 300
	El och värmekostnader	-2 563 766	-2 421 356
		-11 822 230	-11 717 317

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2023	2022
	Andel av årets totala inköp från andra företag i koncernen (%)	35	36
		35	36

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

J

Not		2023	2022
9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter från koncernföretag	2 958 875	1 652 443
	Övriga ränteintäkter	17 922	6 196
		2 976 797	1 658 639
10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till koncernföretag	-30 032 518	-12 062 758
	Externa räntekostnader	-20 971	-43
		-30 053 489	-12 062 801
11	Bokslutsdispositioner		
	Avsättning till periodiseringsfond	-2 537 921	-777 122
	Lämnade koncernbidrag	-1 291 146	-13 535 056
	Förändring överavskrivning	-5 296 904	-
		-9 125 971	-14 312 178

ank=20240712;2024071500550

7

ank=20240712;2024071500551

Not 12	Inkomstskatt	2023	2022
Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:			
<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>			
	Aktuell skatt	-1 561 531	-392 280
	Justering för tidigare år	43 200	-1 109 795
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-49 908 924	108 048
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-51 427 255</i>	<i>-1 394 027</i>
	Effektiv skattesats (%)	190	41
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>			
	Resultat före skatt	-26 996 203	-3 389 711
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	5 561 218	698 280
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 809 178	-1 863 633
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	17 714	60
	Skattereduktion inventarier	-	87 981
	Schablonintäkt kvarvarande periodiseringsfonder	-10 239	-1 839
	Ej bokförda kostnader URB	9 863	-
	Nedskrivning byggnad	-2 031 772	1 442 000
	Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-49 908 924	108 048
	Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-2 001 594	-1 572 502
	Avgår skattemässig avskrivning	702 457	591 918
	Skatteeffekt av andra ej bokförda men avdragsgilla kostnader	-	225 455
	Justering för tidigare år	43 200	-1 109 795
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-51 427 255</i>	<i>-1 394 027</i>
	Effektiv skattesats (%)	190	41

T

ank=20240712:2024071500552

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	268 763 352	258 505 015
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	146 357 896	10 258 337
	Försäljningar/utrangeringar	-979 155	-
	Omklassificeringar m.m.	8 268 928	-
	Utgående anskaffningsvärden	422 411 021	268 763 352
	Ingående avskrivningar	-72 789 402	-65 018 267
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	979 155	-
	Årets avskrivningar	-10 050 915	-7 771 135
	Utgående avskrivningar	-81 861 162	-72 789 402
	Ingående uppskrivningar	17 480 000	17 940 000
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-460 000	-460 000
	Utgående uppskrivningar	17 020 000	17 480 000
	Ingående nedskrivningar	-	-7 000 000
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Återförda nedskrivningar	-	7 000 000
	Årets nedskrivningar	-9 862 962	-
	Utgående nedskrivningar	-9 862 962	0
	Redovisat värde	347 706 897	213 453 950

Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 494 176	2 494 176
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	316 160	-
	Utgående anskaffningsvärden	2 810 336	2 494 176
	Ingående avskrivningar	-580 332	-329 087
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-294 743	-251 245
	Utgående avskrivningar	-875 075	-580 332
	Redovisat värde	1 935 261	1 913 844

7

ank=20240712:2024071500553

Not 15	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	16 228 413	10 975 838
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	256 798	5 252 575
	Utgående anskaffningsvärden	16 485 211	16 228 413
	Redovisat värde	16 485 211	16 228 413
Not 16	Hyresgästanpassningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 199 162	2 417 186
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	141 942
	Omklassificeringar m.m.	-596 232	-1 359 966
	Utgående anskaffningsvärden	602 930	1 199 162
	Ingående avskrivningar	-832 310	-734 526
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	596 232	–
	Årets avskrivningar	-121 884	-97 784
	Utgående avskrivningar	-357 962	-832 310
	Redovisat värde	244 968	366 852

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	Hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ej förfallna eller förfallna sedan mindre än 31 dagar	7 642	686 751
	Förfallna 32-62 dagar	59 295	11 612
	Förfallna 63-93 dagar	0	60 981
	Förfallna 94-124 dagar	41 104	76 250
	Förfallna sedan mer än 124 dagar	321 549	464 652
	Nedskrivning av hyresfordring	-377 897	-462 515
		51 693	837 731

A

Not 19	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	217 624	180 847
	Förutbetalda hyresrabatter	1 113 086	1 284 330
	Övriga poster	595 063	565 943
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 925 773	2 031 120

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

Medel att disponera

Balanserat resultat	61 404 413
Årets resultat	-78 423 458
Summa	-17 019 045

Förslag till disposition

Balanseras i ny räkning	-17 019 045
Summa	-17 019 045

Not 22	Obeskattade reserver	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Periodiseringsfonder</i>		
	Beskattningsår 2021	1 785 018	1 785 018
	Beskattningsår 2022	777 122	777 122
	Beskattningsår 2023	2 537 921	-
	<i>Summa periodiseringsfonder</i>	<i>5 100 061</i>	<i>2 562 140</i>
	<i>Akkumulerade överavskrivningar</i>		
	Överavskrivningar på maskiner och inventarier	5 356 667	59 763
	<i>Summa ackumulerade överavskrivningar</i>	<i>5 356 667</i>	<i>59 763</i>
	<i>Summa obeskattade reserver</i>	<i>10 456 728</i>	<i>2 621 903</i>

Not 23	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Depositioner</i>		
	Förfaller senare än 5 år	952 544	691 744
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	382 925 867	245 994 996

7

ank=20240712;2024071500555

Not 24	Upplupa kostnader och förutbetalda skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Förskottsbetalda hyror	10 913 488	10 024 725
	Övg uppl kostnader/förutbetalda intäkter	4 101 339	787 150
	Summa övriga kortfristiga skulder	15 014 827	10 811 875

Not 25 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 26	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckning	335 500 000	203 281 161
	<i>Varav ställd säkerhet till förmån för koncernbolag</i>	<i>335 500 000</i>	<i>203 281 161</i>
	Summa ställda säkerheter till förmån för koncernföretag	335 500 000	203 281 161

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Rysslands invasion av Ukraina pågår fortfarande. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat.

Not 28	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023	2022
	Avskrivningar	20 790 504	8 580 164
		20 790 504	8 580 164

UNDERSKRIFTER

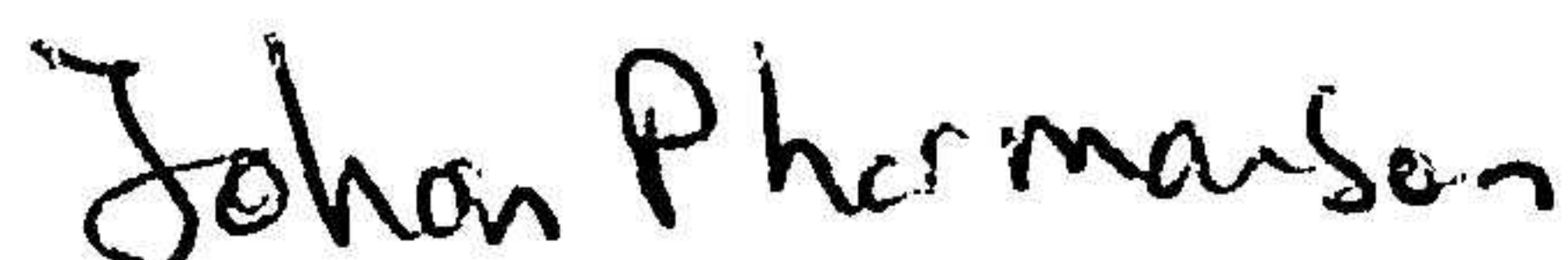
Stockholm 2024-06-18



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

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 2023.

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 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns 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 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 revisionsred 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 Högdalen Industrifastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar 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 "Revisorns 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.

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 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 19/6 2024.

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor