

# **Stjernplan AB (publ)**

**559214-4751**

## **Årsredovisning och koncernredovisning**

**2023-01-01 -- 2023-12-31**

| <b>Årsredovisningen omfattar:</b>                 | <b>Sida</b> |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse                            | 4           |
| Koncernens rapport över totalresultatet           | 8           |
| Koncernens rapport över finansiell ställning      | 9           |
| Koncernens rapport över förändring i eget kapital | 11          |
| Koncernens rapport över kassaflöden               | 12          |
| Koncernens redovisningsprinciper och noter        | 13          |
| Moderbolagets resultaträkning                     | 32          |
| Moderbolagets balansräkning                       | 33          |
| Moderbolagets förändring av eget kapital          | 35          |
| Moderbolagets kassaflödesanalys                   | 36          |
| Moderbolagets redovisningsprinciper och noter     | 37          |
| Underskrifter                                     | 42          |
| Fastighetsförteckning                             | 43          |

## VD har ordet

Verksamhetsåret 2023 har varit ett händelserikt år inom flera av Stjernplans verksamhetsområden. Vi har mognat som verksamhet inom flera områden och har idag en kritisk affärsvolym för att fokusera på organisk lönsam tillväxt.

### Tillväxt på en marknad som präglas av osäkerhet

Med historiskt höga energikostnader under Q1 2023 och stigande räntor under resterande dela av året har fastighetsmarknaden präglats av osäkerhet och en avvaktande hållning till fastighetstransaktioner. Stjernplan har under året varit aktiv och förvärvat 25 fastigheter med totalt 565 lägenheter och därmed vuxit vårt förvaltade bestånd md 75% från utgången av 2022.

Även entreprenadmarknaden har präglats av försiktighet som följd av en fallande efterfrågan på byggtjänster. Vi tog tidigt under året ett strategiskt beslut att stärka entreprenadverksamheten med en koncernledning som gett entreprenadverksamheten nödvändiga förutsättningar för att positionera sig strategiskt inför en förväntad positiv utveckling i närtid.

### Kompletterande förvärv av förvaltningsfastigheter

Under 2023 har vi vuxit med 75 % räknat i antal lägenheter under egen förvaltning. Förvärven har kompletterat vår befintliga fastighetsportfölj på ett bra sätt och därmed ökat vår effektivitet och vår lönsamhet i förvaltningen. Vi har sedan bolaget startade varit fast beslutna att hantera vår förvaltning själva med egen personal, både avseende teknisk- och ekonomisk förvaltning.

### Entreprenad och projektutveckling

För vår verksamhet kopplat till entreprenad och projektutveckling har rådande omvärldsfaktorer gjort sig påminda. I ljuset av de utmaningar råder på marknaden har vi valt att skifta vårt fokus och lägga större vikt vid att återuppta nära samarbeten med tidigare kunder samt att fördjupa relationerna med återkommande kunder. Detta strategiska val har varit centralt för att säkerställa kontinuitet och stabilitet i vår verksamhet. Genom att investera i utbildning inom Lean och BIM (Building Information Modeling) strävar vi efter att förbättra effektiviteten och minska miljöpåverkan i våra projekt. Trots ekonomiska utmaningar har våra strategiska anpassningar börjat bära frukt. Det är med glädje vi kan konstatera att vi har lyckats identifiera och säkra nya affärsmöjligheter inför åren 2025 och 2026.

Gällande affärsområdet Projektutveckling har vi valt att pausa ett antal projekt som avser bostadsrätter. Marknaden har varit osäker med fallande priser på privata bostadsmarknaden. I förekommande fall är våra byggprojekt kopplade till markanvisningar från kommuner vilket innebär att vi i samråd med respektive kommun skjuter fram tillträde och byggstart.

### Vägen framåt

Vi befinner oss i en fortsatt turbulent omvärld och en utmanande konjunktur. I svåra tider uppstår ofta möjligheter och Stjernplan har goda förutsättningar att kunna ta vara på dessa tillfällen. Det finns fortsatt ett stort underliggande behov av fler bostäder och vi har en stark tro på en fortsatt stor efterfrågan på hyreslägenheter i de regioner vi är verksamma i. Stjernplan har genom en effektiv process med egen förvaltning och försörjning av nya förvaltningsfastigheter genom egna byggprojekt en bra strategi för en långsiktig organisk lönsam tillväxt.

Vi eftersträvar att vara en attraktiv arbetsgivare där varje anställd har chans att påverka och utvecklas. Vi tror att det är rätt väg och hjälper oss att kunna rekrytera de bästa och mest motiverade medarbetarna för att vara med på vår utvecklingsresa. En resa där vi erbjuder våra hyresgäster trivsamma och trygga hem i form av hyresrätter med god standard.

Genom fortsatt fokus på kloka affärsbeslut, effektiva investeringar och en stor grad av kostnadsmedvetenhet, känner jag mig trygg i att Stjernplan över tid kommer visa att det går att kombinera utmanande omvärldsfaktorer och bibehållen tillväxt med god lönsamhet.

Stefan Rinse, Tf Verkställande direktör Stjernplan AB (publ)

Stjernplan AB (publ)  
559214-4751

## Årsredovisning och koncernredovisning för Stjernplan AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören för Stjernplan AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

Stjernplan AB (publ) har säte i Malmö.

Bolagskoncernen är genom hel- och delägda dotterbolag verksamma inom fastighets- och byggbranschen. Vi kombinerar olika affärsområden inom branschen för att uppnå stora interna synergier samt för att åstadkomma riskspridning.

Ägare per bokslutsdagen med innehav och röstandel överstigande 10% är RW Bostad (41,4%), Trianon (35,5%) och Lundqvist & Co (11,0%).

Våra tre affärsområden som vi verkar i är följande:

#### Fastighetsförvaltning

I detta affärsområde äger och förvaltar vi bostadsfastigheter. Bostadsfastigheterna består av flerfamiljshus och radhusområden. Vi har stort fokus på södra Sverige och Skåne i detta affärsområde. Totalt äger och förvaltar vi ca 1 400 lägenheter och följande kommuner är i fokus:

- Klippan
- Skurup
- Tomelilla
- Hässleholm
- Ystad
- Eslöv
- Osby
- Trelleborg
- Helsingborg
- Stockholm

Vi bedriver vår förvaltning i egen regi. Detta avser både teknisk- och ekonomisk förvaltning. Vi är fast övertygade att detta på sikt ger ett bättre ekonomiskt utfall samtidigt som vi enklare kan kontrollera och utföra arbetet på våra fastigheter. Detta i sin tur leder i förlängningen till bättre fastigheter och bättre boendemiljö för våra hyresgäster. Affärsområdet Fastighetsförvaltning sysselsätter 12 anställda.

#### Fastighetsutveckling

I detta affärsområde arbetar vi med att utveckla nya bostäder samt stora renoveringar i våra befintliga förvaltningsfastigheter.

Nya bostäder utvecklar vi främst genom att förvärva mark och sedan uppföra nya hus och byggnader på marken. Våra egna projektutvecklare leder projekten genom hela processen, från tanke till färdig fastighet. Under processens gång arbetar vi nära externa konsulter så som t ex arkitekter och konstruktörer.

En viktig del av detta affärsområde är utvecklingen av vårt fastighetsbestånd. Här arbetar vi aktivt med att identifiera utvecklingspotentialen för att sedan arbeta nära respektive kommun för att driva förändringen. Exempel på denna typ av utveckling är förtätning av befintlig fastighet där vi på obebyggd tomtmark kan uppföra nya bostadsfastigheter. Vi arbetar även aktivt med att konvertera tidigare kommersiella ytor till bostadsändamål.

Avseende stora renoveringar och insatser i våra fastigheter drivs även dessa inom affärsområdet Fastighetsutveckling. Exempel på stora renoveringar är fönsterbyte, takomläggning och fasadrenoveringar. Vi arbetar här även framåtlutat med investeringar och projekt som minskar energiförbrukningen i våra befintliga fastigheter, så som t ex utbyggnad av solcellsanläggningar.





**Stjernplan AB (publ)**  
**559214-4751**

Affärsområdet Fastighetsutveckling sysselsätter 1 person och avser uteslutande Projektutvecklare.

**Entreprenadverksamhet**

Vår entreprenadverksamhet bedriver vi genom våra bolag under Stjernplan Entreprenad AB.

Entreprenad arbetar med byggprojekt från Skåne i södra Sverige upp till Gävle i norr.

Detta möjliggörs genom upphandling av underentreprenörer av alla discipliner på byggarbetsplatsen. Bolaget hanterar i egen regi hela den administrativa delen i byggnationerna samt projekt- och platsledning. För att uppnå en större riskspridning är det viktigt att vi i detta affärsområde aktivt arbetar med externa uppdrag och genomför uppsökande aktiviteter av nya kunder.

Affärsområdet Entreprenadverksamhet sysselsätter 34 anställda.

**Omsättning, resultat och ställning - översikt (Koncernen)**

|                                        | 2023      | 2022      | 2021      | 2019/2020 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Intäkter, TSEK                         | 237 839   | 248 484   | 224 497   | 12 826    |
| Resultat före finansiella poster, TSEK | 1 165     | 15 838    | 11 377    | 3 664     |
| Resultat efter skatt, TSEK             | -73 868   | 26 879    | 52 296    | 11 591    |
| Balansomslutning, TSEK                 | 2 131 984 | 1 264 014 | 1 046 876 | 433 368   |
| Kassa och bank, TSEK                   | 14 087    | 13 057    | 51 966    | 2 981     |
| Eget kapital, TSEK                     | 416 250   | 274 917   | 188 036   | 12 868    |
| Räntebärande skulder, TSEK             | 1 550 596 | 810 085   | 612 247   | 335 933   |
| Avkastning på eget kapital, %          | -19,5%    | 13,2%     | 63,2%     | 276,4%    |
| Soliditet, %                           | 19,5%     | 21,7%     | 18,0%     | 3,0%      |
| Skuldsättningsgrad, ggr                | 3,7       | 2,9       | 3,3       | 26        |
| Medelantal anställda, st               | 52        | 51        | 23        | 1         |
| Uthyrningsbar yta (BOA och LOA), kvm   | 108 219   | 60 951    | 41 704    | 35 157    |

**Omsättning, resultat och ställning - översikt (Moderbolaget)**

|                               | 2023     | 2022    | 2021    | 2019/2020 |
|-------------------------------|----------|---------|---------|-----------|
| Intäkter, TSEK                | 4 130    | 4 237   | 8 503   | 0         |
| Rörelseresultat, TSEK         | -12 455  | -3 787  | 2 115   | -20       |
| Resultat efter skatt, TSEK    | -104 592 | -8 434  | -29     | -19       |
| Balansomslutning, TSEK        | 423 122  | 171 730 | 141 428 | 45 638    |
| Kassa och bank, TSEK          | 8 829    | 3 050   | 10 002  | 30        |
| Eget kapital, TSEK            | 259 453  | 165 168 | 113 602 | 31        |
| Avkastning på eget kapital, % | -54,2%   | -6,1%   | -0,5%   | -29,0%    |
| Soliditet, %                  | 61,3%    | 96,2%   | 80,3%   | 0,1%      |
| Medelantal anställda, st      | 4        | 4       | 4       | 0         |

**Nyckeltalsdefinitioner**

|                            |                                                                                |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Avkastning på eget kapital | Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt justerat eget kapital         |
| Soliditet                  | Justerat eget kapital dividerat med summa tillgångar                           |
| Skuldsättningsgrad         | Räntebärande skulder dividerat med eget kapital                                |
| Medelantal anställda       | Betalda närvarotimmar under året dividerat med företagets normala årsarbetstid |

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Stjernplan har under verksamhetsåret 2023 genomfört ett flertal transaktioner samt färdigställt pågående bostadsprojekt:

- Försäljning av kommersiell fastighet i Malmö
- Förvärv av bostadsportfölj i Skurup, Trelleborg, Eslöv, Helsingborg, Klippan, Bjuv, Stockholms kommun med totalt 451 lägenheter och ett överenskommet fastighetsvärde om 644 600 000 kronor.
- Förvärv av bostadsportfölj i Osby med totalt 115 lägenheter och ett överenskommet fastighetsvärde om 135 000 000 kronor.
- Färdigställt ett bostadsprojekt i egen regi i Skurup med totalt 6 lägenheter.
- Nyemissioner under räkenskapsåret om ca 199 MSEK.

## Stjernplan AB (publ) 559214-4751

Ovanstående transaktioner innebär att vi växt med drygt 570 lägenheter under året. Det innebär även att vi utökat vårt fastighetsbestånd i kommuner som vi långsiktigt vill satsa på så som t ex Skurup och Eslöv. Samtidigt har vi avyttrat fastigheter i Malmöregionen där vi inte längre avser att äga och förvalta fastigheter. Detta har lett till en mer effektiv förvaltningsorganisation där vi med färre medarbetare kan hantera ett större fastighetsbestånd.

I samband med förvärven i Eslöv, Klippan, Bjuv och Helsingborg har vi genomfört fusioner av helägda dotterbolag. Fusionerna påverkar inte vårt ägande utan genomförs för att skapa en tydlig organisation med en logisk uppbyggnad där fastigheter ägs av dotterbolag baserat på kommuner. Detta strukturella arbete med vår organisation kommer fortsätta under kommande år för att ytterligare förenkla och förtydliga.

Under räkenskapsåret har omvärldsfaktorer lett till högre inflation och högre räntor vilket har påverkat koncernens resultat. Finansiering av årets genomförda förvärv har genererat en högre lånevolym vilket i sin tur påverkar koncernens finansiella kostnader. Den ökade räntenivån har även inneburit ökade avkastningskrav vilket har påverkat marknadsvärdet avseende bolagets förvaltningsfastigheter men i slutet av året kan vi se att trenden har vänt något och att villkoren på finansieringsmarknaden ser ut att förbättras under 2024.

Kostnader för centraladministration, som bland annat innehåller konsultkostnader, har under året ökat till följd av de förvärv och försäljningar som genomförts.

Vidare har koncernen under 2023 gjort en omstrukturering av vår entreprenadverksamhet som har resulterat i merkostnader som har påverkat resultatet negativt. Vår förhoppning är att denna omstrukturering kan leda till att den negativa trenden för denna verksamhet vänder.

### Finansiering av verksamheten

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 2023-12-31 till 1 551 MSEK varav 728 MSEK i skulder till kreditinstitut förfaller under 2024. Den genomsnittliga räntenivån på räntebärande skulder per bokslutsdatum uppgick till 6,03 %. För att begränsa ränterisk har koncernen under 2023 ingått avtal kring ränteswappar motsvarande 72 MSEK av lånen till kreditinstitut.

Koncernen är i behov av ytterligare kapitaltillskott för att tillgodose koncernens likviditetsbehov för år 2024. Styrelsen arbetar med frågan och en nyemission som täcker kapitalbehovet för år 2024 planeras att genomföras inom kort. Vid avgivandet av årsredovisningen är nyemissionen inte genomförd och det finns inga utställda emissionsgarantier.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen arbetar aktivt med att minimera riskerna i alla led av verksamheten och har fullgott försäkringsskydd. Sammanfattningsvis är riskerna begränsade för koncernens verksamhet ur tekniskt, marknadsmässigt och ekonomiskt perspektiv. En närmare beskrivning av koncernens risker och åtgärder för att begränsa dessa återfinns i not 3.

Koncernen arbetar löpande med att refinansiera lån som har förfallodatum under 2024. Av totalt 1 407 MSEK i skulder till kreditinstitut per 2023-12-31 ska ca 728 MSEK refinansieras under 2024 varav 136 MSEK avser projektfinansiering avseende projekt som delvis kommer att färdigställas och avyttras under 2024. Vid avgivande av årsredovisningen har 133 MSEK refinansierats med längre löptider. Resterande planeras att refinansieras under andra halvan av 2024. Som en del av koncernens riskhantering är fokus i samband med pågående refinansiering att ingå låneavtal med längre löptider.

### Miljöpåverkan

Bolagen bedriver för närvarande ingen tillståndspliktig verksamhet.

### Hållbarhetsupplysningar

Utgångspunkten i koncernens hållbarhetsarbete är att skapa långsiktiga värden för alla våra intressenter. Miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter beaktas både i det dagliga arbetet och i större strategiska beslut. Koncernen arbetar bland annat med att följa upp fastigheternas energiförbrukning i syfte att kunna identifiera möjligheter till driftoptimeringar och energieffektiviseringar för att reducera kostnader och klimatavtrycket. Övergång till förnybara energikällor beaktas alltid vid nyinvesteringar och medarbetarna arbetar löpande med återbruk och återvinning i våra förvaltningsfastigheter.

Koncernen strävar efter en positiv företagskultur där vi ger alla samma rättigheter och diskriminerar inte i fråga om anställning, arbetsuppgifter eller lön på grund av kön, ras, religion, ålder, funktionshinder, sexuell läggning, nationalitet, politisk åskådning, socialt eller etniskt ursprung. Vidare har koncernen som övergripande mål att skapa en god arbetsmiljö för alla anställda genom möjligheter till inflytande, utveckling, samarbete och sociala kontakter.

**Stjernplan AB (publ)**  
**559214-4751**

**Verksamhet i moderbolaget**

Moderbolaget tillhandahåller koncerngemensamma tjänster i form av koncernledning, koncernrapportering och finansförvaltning. Moderbolaget bedriver ingen extern verksamhet och har därmed inga intäkter från verksamheter utanför Stjernplan AB (publ) koncern med dotterbolag.

Moderbolaget har säte i Malmö.

**Förslag till moderbolagets resultatdisposition av vinst eller förlust (SEK)**

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                                 | 261 815 140       |
| Årets resultat                                      | -104 591 856      |
|                                                     | <hr/> 157 223 284 |
| Styrelsen och verkställande direktören föreslår att |                   |
| i ny räkning balanseras                             | <hr/> 157 223 284 |
|                                                     | 157 223 284       |

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser, eget kapitalrapporter samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusentals kronor (TSEK) där ej annat anges.

Styrelsen föreslår vidare att ingen utdelning lämnas.

Stjernplan AB (publ)  
559214-4751

| Koncernens rapport över totalresultatet<br>(TSEK)           | Not  | 2023-01-01     | 2022-01-01     |
|-------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
|                                                             |      | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
| Hysesintäkter                                               | 5    | 91 498         | 52 399         |
| Projekt- och entreprenadintäkter                            | 5    | 146 341        | 194 317        |
| <b>Totala intäkter</b>                                      |      | <b>237 839</b> | <b>246 716</b> |
| Kostnader Fastighetsförvaltning                             | 6    | -42 418        | -27 569        |
| Kostnader Projekt- och entreprenadverksamheten              |      | -166 819       | -204 452       |
| <b>Bruttoresultat</b>                                       |      | <b>28 602</b>  | <b>14 695</b>  |
| <i>Driftsnetto Förvaltning</i>                              |      | <i>49 080</i>  | <i>24 830</i>  |
| <i>Bruttoresultat Projekt- och entreprenadverksamheten</i>  |      | <i>-20 478</i> | <i>-10 135</i> |
| Övriga rörelseintäkter Fastighetsförvaltning                |      | 4 490          | 5 997          |
| Övriga rörelseintäkter Projekt- och entreprenadverksamheten |      | 18             | 1 768          |
| Centraladministration                                       | 7 ,8 | -27 239        | -14 387        |
| Övriga rörelsekostnader                                     |      | -4 706         | 0              |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>                     |      | <b>1 165</b>   | <b>8 073</b>   |
| Finansiella intäkter                                        | 9    | 164            | 78             |
| Finansiella kostnader                                       | 9    | -65 302        | -22 637        |
| <b>Resultat före värdering</b>                              |      | <b>-63 973</b> | <b>-14 486</b> |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                     | 12   | 828            | 45 136         |
| Värdeförändring derivat                                     |      | -4 144         | 0              |
| <b>Resultat före skatt</b>                                  |      | <b>-67 289</b> | <b>30 650</b>  |
| Skatt                                                       | 10   | -6 579         | -3 771         |
| <b>Resultat efter skatt</b>                                 |      | <b>-73 868</b> | <b>26 879</b>  |
| <b>Årets resultat</b>                                       |      | <b>-73 868</b> | <b>26 879</b>  |
| <b>Hänförligt till:</b>                                     |      |                |                |
| Moderföretagets aktieägare                                  |      | -65 907        | 30 684         |
| Innehav utan bestämmande inflytande                         |      | -7 961         | -3 805         |
| <b>Summa årets resultat</b>                                 |      | <b>-73 868</b> | <b>26 879</b>  |
| Moderföretagets aktieägare                                  |      | -65 907        | 30 684         |
| Innehav utan bestämmande inflytande                         |      | -7 961         | -3 805         |
| <b>Summa totalresultat för året</b>                         |      | <b>-73 868</b> | <b>26 879</b>  |

Noterna på sidorna 13 till 31 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning

Stjernplan AB (publ)  
559214-4751

| Koncernens rapport över<br>finansiell ställning (TSEK) | Not | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--------------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                      |     |                  |                  |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>              |     |                  |                  |
| Goodwill                                               | 11  | 5 054            | 5 054            |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>        |     | <b>5 054</b>     | <b>5 054</b>     |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                |     |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                                | 12  | 1 868 951        | 1 126 163        |
| Nyttjanderättstillgångar                               | 13  | 4 622            | 5 394            |
| Materiella anläggningstillgångar                       | 13  | 4 723            | 4 347            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>          |     | <b>1 878 296</b> | <b>1 135 904</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>               |     |                  |                  |
| Andra långfristiga fordringar                          | 14  | 79 095           | 250              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>         |     | <b>79 095</b>    | <b>250</b>       |
| Uppskjutna skattefordringar                            | 21  | 14 158           | 21 512           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                     |     | <b>1 976 604</b> | <b>1 162 720</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                           |     |                  |                  |
| Varulager                                              |     | 0                | 14               |
| Omsättningsfastigheter                                 | 15  | 111 595          | 0                |
| Avtalstillgångar                                       | 16  | 2 836            | 18 973           |
| Kundfordringar                                         | 17  | 11 949           | 11 828           |
| Aktuella skattefordringar                              |     | 0                | 1 207            |
| Övriga fordringar                                      |     | 11 353           | 51 791           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter           |     | 3 560            | 4 423            |
| Likvida medel                                          | 18  | 14 087           | 13 057           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                     |     | <b>155 380</b>   | <b>101 293</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                |     | <b>2 131 984</b> | <b>1 264 014</b> |

Noterna på sidorna 13 till 31 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning

Stjernplan AB (publ)  
559214-4751

| Koncernens rapport över<br>finansiell ställning (TSEK)             | Not    | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                    |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                                                | 19     |                  |                  |
| <b>Moderbolagets aktieägare</b>                                    |        |                  |                  |
| Aktiekapital                                                       |        | 102 229          | 54 210           |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat                        |        | 297 098          | 212 147          |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |        | <b>399 327</b>   | <b>266 357</b>   |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                |        | 16 923           | 8 560            |
| <b>Summa eget kapital</b>                                          |        | <b>416 250</b>   | <b>274 917</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                        |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                                        | 20     | 679 063          | 616 659          |
| Skulder avseende nyttjanderättstillgångar                          | 20     | 2 511            | 1 828            |
| Övriga skulder                                                     | 20     | 2 500            | 29 274           |
| Uppskjutna skatteskulder                                           | 21     | 49 796           | 50 467           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                  |        | <b>733 870</b>   | <b>698 228</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                        |        |                  |                  |
| Checkräkningskredit                                                | 20, 22 | 9 842            | 0                |
| Skulder till kreditinstitut                                        | 20     | 728 419          | 160 800          |
| Skulder avseende nyttjanderättstillgångar                          | 20     | 2 093            | 1 524            |
| Avtalsskulder                                                      | 16     | 1 140            | 8 465            |
| Leverantörsskulder och andra skulder                               | 23     | 236 226          | 120 080          |
| Derivat instrument                                                 |        | 4 144            | 0                |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                  |        | <b>981 864</b>   | <b>290 869</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |        | <b>2 131 984</b> | <b>1 264 014</b> |

Noterna på sidorna 13 till 31 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning

Stjernplan AB (publ)  
559214-4751

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital (TSEK)

|                                                             | Hänförligt till moderföretagets aktieägare |                                  |                                                | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Summa<br>Eget kapital |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
|                                                             | Aktie-<br>kapital                          | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserat<br>resultat inkl.<br>årets resultat |                                           |                       |
| <b>Ingående eget kapital per<br/>1 januari 2022</b>         | <b>50</b>                                  | <b>113 600</b>                   | <b>62 023</b>                                  | <b>12 364</b>                             | <b>188 036</b>        |
| <b>Totalresultat för året:</b>                              |                                            |                                  |                                                |                                           |                       |
| Årets resultat                                              |                                            |                                  | 30 684                                         | -3 805                                    | 26 879                |
| <b>Summa totalresultat</b>                                  | <b>0</b>                                   | <b>0</b>                         | <b>30 684</b>                                  | <b>-3 805</b>                             | <b>26 879</b>         |
| <b>Transaktioner med aktieägare:</b>                        |                                            |                                  |                                                |                                           |                       |
| Fondemission                                                | 44 443                                     | -44 443                          | 0                                              |                                           | 0                     |
| Nyemission                                                  | 9 716                                      | 50 283                           | 0                                              |                                           | 60 000                |
| <b>Summa transaktioner med<br/>aktieägare</b>               | <b>54 160</b>                              | <b>5 840</b>                     | <b>0</b>                                       | <b>0</b>                                  | <b>60 000</b>         |
| <b>Utgående eget kapital per<br/>31 december 2022</b>       | <b>54 210</b>                              | <b>119 440</b>                   | <b>92 706</b>                                  | <b>8 560</b>                              | <b>274 917</b>        |
| <b>Ingående eget kapital per<br/>1 januari 2023</b>         | <b>54 210</b>                              | <b>119 440</b>                   | <b>92 706</b>                                  | <b>8 560</b>                              | <b>274 915</b>        |
| <b>Totalresultat för året:</b>                              |                                            |                                  |                                                |                                           |                       |
| Årets resultat                                              |                                            |                                  | -65 907                                        | -7 961                                    | -73 868               |
| <b>Summa totalresultat</b>                                  | <b>0</b>                                   | <b>0</b>                         | <b>-65 907</b>                                 | <b>-7 961</b>                             | <b>-73 868</b>        |
| <b>Transaktioner med aktieägare:</b>                        |                                            |                                  |                                                |                                           |                       |
| Nyemissioner:                                               | 48 019                                     | 150 856                          | 0                                              | 0                                         | 198 875               |
| Transaktioner med innehavare<br>utan bestämmande inflytande | 0                                          | 0                                | 0                                              | 16 324                                    | 16 324                |
| <b>Summa transaktioner med<br/>aktieägare</b>               | <b>48 019</b>                              | <b>150 856</b>                   | <b>0</b>                                       | <b>16 324</b>                             | <b>215 200</b>        |
| <b>Utgående eget kapital per<br/>31 december 2023</b>       | <b>102 229</b>                             | <b>270 296</b>                   | <b>26 799</b>                                  | <b>16 924</b>                             | <b>416 250</b>        |

Noterna på sidorna 13 till 31 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning

**Stjernplan AB (publ)**  
**559214-4751**

| <b>Koncernens rapport över<br/>kassaflöden (TSEK)</b>                                   | <b>Not</b> | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                         |            | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |            |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                       |            | -67 289           | 30 650            |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |            |                   |                   |
| - Avskrivningar och nedskrivningar                                                      |            | 2 510             | 603               |
| - Värdeförändring förvaltningsfastigheter                                               |            | -828              | -45 136           |
| - Värdeförändring derivat                                                               |            | 4 144             | 0                 |
| - Realisationsresultat                                                                  |            | 0                 | 32                |
|                                                                                         |            | <b>-61 463</b>    | <b>-13 851</b>    |
| Betald inkomstskatt                                                                     |            | 1 661             | 481               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>-59 802</b>    | <b>-13 370</b>    |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                    |            |                   |                   |
| Minskning(+)/ökning(-) av varulager                                                     |            | 14                | -14               |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar                                                |            | 179               | 24 585            |
| Minskning(+)/ökning(-) övriga kortfristiga fordringar                                   |            | 7 671             | -8 659            |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                            |            | -3 865            | -66 316           |
| Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder                                   |            | -5 678            | -3 366            |
| <b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>                                              |            | <b>-1 679</b>     | <b>-53 769</b>    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         |            | <b>-61 481</b>    | <b>-67 139</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |            |                   |                   |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                      | 26         | -31 801           | -119 821          |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter                                                  |            | 6 481             | 39 151            |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter                                                 |            | -105 830          | -156 171          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                             |            | -143              | -291              |
| Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar                                 |            | -224              | -250              |
| Erhållna förskott                                                                       |            | 26 500            | 0                 |
| Återbetalning erlagda förskott                                                          |            | 9 075             | 0                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |            | <b>-95 942</b>    | <b>-237 382</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |            |                   |                   |
| Nyemission, efter emissionskostnader                                                    |            | 48 857            | 20 000            |
| Lån, upptagna                                                                           |            | 251 370           | 442 365           |
| Aktieägartillskott minoritet                                                            |            | 0                 | 3                 |
| Lån, amortering                                                                         |            | -127 116          | -196 755          |
| Förändring checkkredit                                                                  |            | 9 842             | 0                 |
| Amortering övriga räntebärande skulder                                                  |            | -24 500           | 0                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |            | <b>158 453</b>    | <b>265 613</b>    |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                                 | 27         | <b>1 030</b>      | <b>-38 909</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   |            | <b>13 057</b>     | <b>51 966</b>     |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     |            | <b>14 087</b>     | <b>13 057</b>     |
| Erlagd ränta                                                                            |            | -64 280           | -21 521           |
| Erhållen ränta                                                                          |            | 164               | 72                |

Noterna på sidorna 13 till 31 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning



Stjernplan AB (publ)  
559214-4751

## KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information

Stjernplan AB (publ) är moderbolag i en koncern (Stjernplan) som äger, förvaltar och bedriver exploatering av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i Sverige.

Denna koncernredovisning har den 28 juni 2024 godkänts av styrelsen. Årsredovisningen fastställs av Stjernplans årsstämma och kommer att framläggas för beslut på årsstämman 28 juni 2024.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor.

### Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Stjernplan upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

#### Omräkning av jämförelseåret

Under räkenskapsåret har en del av koncernens gemensamma övriga kostnader allokerats ut på respektive verksamhetsgren i koncernens rapport över totalresultatet. Vidare har även en del av intäkterna omklassificerats.

I koncernens rapport över finansiell ställning har investeringar i fastigheter som ägs inom koncernen och som bedrivs av affärsområdena fastighetsutveckling och entreprenadverksamhet omklassificerats från avtalstillgångar till förvaltningsfastigheter. Koncernens nyttjanderättstillgångar har separerats från skulder till kreditinstitut.

En omräkning av jämförelseårs resultat- och balansräkning har gjorts med motsvarande omklassificeringar vilket specificeras av nedan tabeller:

|                                                              | Koncernens<br>rapport över<br>totalresultatet år<br>2022 enligt fg års<br>årsredovisning | Omklassificering av<br>avskrivningar,<br>övriga<br>rörelsekostnader<br>och centraladmin<br>till respektive<br>verksamhetsgren | Övriga<br>rörelseintäkter<br>allokeras till<br>respektive<br>verksamhets<br>gren | Koncernens<br>rapport över<br>totalresultatet år<br>2022 efter<br>omklassificering |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Hysesintäkter                                                | 52 399                                                                                   |                                                                                                                               |                                                                                  | 52 399                                                                             |
| Projekt- och entreprenadintäkter                             | 196 085                                                                                  |                                                                                                                               | -1 768                                                                           | 194 317                                                                            |
| <b>Totala intäkter</b>                                       | <b>248 484</b>                                                                           | <b>0</b>                                                                                                                      | <b>-1 768</b>                                                                    | <b>246 716</b>                                                                     |
| Fastighetskostnader                                          | -25 354                                                                                  | -2 215                                                                                                                        |                                                                                  | -27 569                                                                            |
| Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet                 | -194 370                                                                                 | -10 082                                                                                                                       |                                                                                  | -204 452                                                                           |
| <b>Bruttoresultat</b>                                        | <b>28 760</b>                                                                            | <b>-12 297</b>                                                                                                                | <b>-1 768</b>                                                                    | <b>14 695</b>                                                                      |
| Övriga rörelseintäkter fastighetsförvaltning                 | 5 997                                                                                    |                                                                                                                               |                                                                                  | 5 997                                                                              |
| Övriga rörelseintäkter projekt- och<br>entreprenadverksamhet | 0                                                                                        |                                                                                                                               | 1 768                                                                            | 1 768                                                                              |
| Centraladministration                                        | -25 460                                                                                  | 11 073                                                                                                                        |                                                                                  | -14 387                                                                            |
| Avskrivningar och nedskrivningar                             | -1 192                                                                                   | 1 192                                                                                                                         |                                                                                  | 0                                                                                  |
| Övriga rörelsekostnader                                      | -32                                                                                      | 32                                                                                                                            |                                                                                  | 0                                                                                  |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>                      | <b>8 073</b>                                                                             | <b>0</b>                                                                                                                      | <b>0</b>                                                                         | <b>8 073</b>                                                                       |
| Finansiella intäkter                                         | 78                                                                                       |                                                                                                                               |                                                                                  | 78                                                                                 |
| Finansiella kostnader                                        | -22 637                                                                                  |                                                                                                                               |                                                                                  | -22 637                                                                            |
| <b>Resultat före värdeförändring</b>                         | <b>-14 486</b>                                                                           | <b>0</b>                                                                                                                      | <b>0</b>                                                                         | <b>-14 486</b>                                                                     |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                      | 45 136                                                                                   |                                                                                                                               |                                                                                  | 45 136                                                                             |
| <b>Resultat före skatt</b>                                   | <b>30 650</b>                                                                            | <b>0</b>                                                                                                                      | <b>0</b>                                                                         | <b>30 650</b>                                                                      |
| Skatt                                                        | -3 771                                                                                   |                                                                                                                               |                                                                                  | -3 771                                                                             |
| <b>Årets resultat</b>                                        | <b>26 879</b>                                                                            | <b>0</b>                                                                                                                      | <b>0</b>                                                                         | <b>26 879</b>                                                                      |



Stjernplan AB (publ)  
559214-4751

|                                                                    | Koncernens<br>rapport över<br>finansiell<br>ställning år 2022<br>enligt fg års<br>årsredovisning | Omklassificering<br>av pågående<br>entreprenader på<br>egna<br>förvaltningsfast-<br>igheter | Omklassificering<br>av nyttjanderätts-<br>tillgångar | Koncernens<br>rapport över<br>finansiell<br>ställning år 2022<br>efter<br>omklassificering |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>                          |                                                                                                  |                                                                                             |                                                      |                                                                                            |
| Goodwill                                                           | 5 054                                                                                            |                                                                                             |                                                      | 5 054                                                                                      |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>                    | <b>5 054</b>                                                                                     | <b>0 0</b>                                                                                  | <b>0</b>                                             | <b>5 054</b>                                                                               |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                            |                                                                                                  |                                                                                             |                                                      |                                                                                            |
| Förvaltningsfastigheter                                            | 1 116 503                                                                                        | 9 660                                                                                       |                                                      | 1 126 163                                                                                  |
| Nyttjanderättstillgångar                                           | 5 394                                                                                            |                                                                                             |                                                      | 5 394                                                                                      |
| Materiella anläggningstillgångar                                   | 4 347                                                                                            |                                                                                             |                                                      | 4 347                                                                                      |
| Pågående utvecklingsfastigheter                                    | 0                                                                                                |                                                                                             |                                                      | 0                                                                                          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                      | <b>1 126 244</b>                                                                                 | <b>9 660</b>                                                                                | <b>0</b>                                             | <b>1 135 904</b>                                                                           |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                           |                                                                                                  |                                                                                             |                                                      |                                                                                            |
| Andra långfristiga fordringar                                      | 250                                                                                              |                                                                                             |                                                      | 250                                                                                        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                     | <b>250</b>                                                                                       | <b>0</b>                                                                                    | <b>0</b>                                             | <b>250</b>                                                                                 |
| Uppskjutna skattefordringar                                        | 21 512                                                                                           |                                                                                             |                                                      | 21 512                                                                                     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                 | <b>1 153 060</b>                                                                                 | <b>9 660</b>                                                                                | <b>0</b>                                             | <b>1 162 720</b>                                                                           |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                       |                                                                                                  |                                                                                             |                                                      |                                                                                            |
| Varulager                                                          | 14                                                                                               |                                                                                             |                                                      | 14                                                                                         |
| Avtalstillgångar                                                   | 28 633                                                                                           | -9 660                                                                                      |                                                      | 18 973                                                                                     |
| Kundfordringar                                                     | 11 828                                                                                           |                                                                                             |                                                      | 11 828                                                                                     |
| Aktuella skattefordringar                                          | 1 207                                                                                            |                                                                                             |                                                      | 1 207                                                                                      |
| Övriga fordringar                                                  | 51 791                                                                                           |                                                                                             |                                                      | 51 791                                                                                     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                       | 4 423                                                                                            |                                                                                             |                                                      | 4 423                                                                                      |
| Likvida medel                                                      | 13 057                                                                                           |                                                                                             |                                                      | 13 057                                                                                     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                 | <b>110 953</b>                                                                                   | <b>-9 660</b>                                                                               | <b>0</b>                                             | <b>101 293</b>                                                                             |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                            | <b>1 264 014</b>                                                                                 | <b>0</b>                                                                                    | <b>0</b>                                             | <b>1 264 014</b>                                                                           |
| <b>Eget kapital</b>                                                |                                                                                                  |                                                                                             |                                                      |                                                                                            |
| <b>Moderbolagets aktieägare</b>                                    |                                                                                                  |                                                                                             |                                                      |                                                                                            |
| Aktiekapital                                                       | 54 210                                                                                           |                                                                                             |                                                      | 54 210                                                                                     |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat                        | 212 147                                                                                          |                                                                                             |                                                      | 212 147                                                                                    |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> | <b>266 357</b>                                                                                   |                                                                                             |                                                      | <b>266 357</b>                                                                             |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                | 8 560                                                                                            |                                                                                             |                                                      | 8 560                                                                                      |
| <b>Summa eget kapital</b>                                          | <b>274 917</b>                                                                                   | <b>0 0</b>                                                                                  | <b>0</b>                                             | <b>274 917</b>                                                                             |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                        |                                                                                                  |                                                                                             |                                                      |                                                                                            |
| Skulder till kreditinstitut                                        | 618 487                                                                                          |                                                                                             | -1 828                                               | 616 659                                                                                    |
| Skulder avseende nyttjanderättstillgångar                          | 0                                                                                                |                                                                                             | 1 828                                                | 1 828                                                                                      |
| Övriga skulder                                                     | 29 274                                                                                           |                                                                                             |                                                      | 29 274                                                                                     |
| Uppskjutna skatteskulder                                           | 50 467                                                                                           |                                                                                             |                                                      | 50 467                                                                                     |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                  | <b>698 228</b>                                                                                   | <b>0 0</b>                                                                                  | <b>0</b>                                             | <b>698 228</b>                                                                             |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                        |                                                                                                  |                                                                                             |                                                      |                                                                                            |
| Skulder till kreditinstitut                                        | 162 324                                                                                          |                                                                                             | -1 524                                               | 160 800                                                                                    |
| Skulder avseende nyttjanderättstillgångar                          | 0                                                                                                |                                                                                             | 1 524                                                | 1 524                                                                                      |
| Avtalsskulder                                                      | 8 465                                                                                            |                                                                                             |                                                      | 8 465                                                                                      |
| Leverantörsskulder och andra skulder                               | 120 080                                                                                          |                                                                                             |                                                      | 120 080                                                                                    |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                  | <b>290 869</b>                                                                                   | <b>0 0</b>                                                                                  | <b>0</b>                                             | <b>290 869</b>                                                                             |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              | <b>1 264 014</b>                                                                                 | <b>0</b>                                                                                    | <b>0</b>                                             | <b>1 264 014</b>                                                                           |

Fastigheter som enligt ingånget överlåtelseavtal under 2023 och som kommer att överlätas i 2024 till extern köpare, har under året omklassificerats från pågående utvecklingsfastigheter till omsättningsfastigheter, se not 15.

**Stjernplan AB (publ)**  
**559214-4751**

## **2.1 Grund för rapporternas upprättande**

Alla belopp uttrycks i TSEK där annat ej anges. Belopp inom parentes avser föregående år.

Resultaträkningen är upprättad enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar förvaltningsfastigheter och derivat vilka värderas till verkligt värde.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS), Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och kompletterande redovisningsregler för koncerner samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver en del viktiga redovisningsmässiga uppskattningar. Vidare krävs att styrelsen och företagsledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4.

## **Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid**

### *Nya standarder som trätt i kraft 2023*

Inga av EU godkända nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft under 2023 har haft någon väsentlig påverkan på koncernens resultat eller finansiella ställning.

### *Nya standarder som träder i kraft från och med 2024*

Kommande ändringar av standarder och tolkningar bedöms inte komma att ha någon effekt på koncernens redovisning.

Koncernen har valt att inte tillämpa IAS 33 Resultat per aktie då koncernen är privatägd.

## **2.2 Klassificering**

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

## **2.3 Koncernredovisning**

Dotterföretag är alla de företag där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase", redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse utan förvärv av nettotillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av nettotillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt. Beaktande görs i vilken grad betydande processer förvärvas och i vilken omfattning av tjänster som tillhandahålls av dotterföretaget.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Även orealiserade förluster elimineras, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

## Stjernplan AB (publ) 559214-4751

### **Funktionell valuta och rapportvaluta**

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. Eftersom samtliga dotterbolag är svenska är den funktionella valutan SEK för samtliga enheter. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som också är moderbolagets funktionella valuta och koncernens presentationsvaluta. Det förekommer inga transaktioner eller balansposter i utländsk valuta.

### **2.4 Intäktsredovisning**

Stjernplan redovisar en intäkt när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då en utlovad vara eller tjänst levereras till kunden och kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten. Kontroll av ett prestationsåtagande kan överföras över tid eller vid en tidpunkt. Koncernens intäkter utgörs huvudsakligen av följande intäktsströmmar: Hyresintäkter, Försäljning av fastighetsprojekt, Entreprenaduppdrag.

#### **Hyresintäkter**

Hyresintäkter redovisas enligt IFRS 16. Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviserar i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över hyresavtalens löptid.

#### **Intäkt från entreprenadverksamhet**

Stjernplan har entreprenadavtal med externa parter, som redovisas i enlighet med IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Ett avtal föreligger när verkställbara rättigheter och skyldigheter uppstår för koncernen samt för kunden. Dessa rättigheter och skyldigheter uppstår i normalfallet när båda parter undertecknar avtalet.

I varje avtal eller kombinerade avtal utvärderas, i enlighet med IFRS 15, om det föreligger ett eller flera prestationsåtaganden. Detta kan variera från kontrakt till kontrakt. I normalfallet utgör entreprenadavtal ett enda prestationsåtagande.

I enlighet med IFRS 15 redovisas intäkten från entreprenadavtal över tid eftersom Stjernplan utför entreprenad på kundens mark eller att tillgång eller tjänst inte skapar någon alternativ användning för Stjernplan och där Stjernplan har rätt till ersättning inklusive marginal för prestation som uppnåts vid varje given tidpunkt. Detta innebär att kontrollen överförs över tid varför intäkten redovisas över tid. Det förekommer även vissa andra tjänsteuppdrag förutom entreprenaduppdrag såsom driftsavtal. Även i dessa avtal överförs kontrollen över tid eftersom kunden förbrukar tjänsten samtidigt som de erhåller den.

Intäktsströmmar från Entreprenaduppdrag och vissa övriga intäkter redovisas över tid. Transaktionspriset i respektive avtal med kund utgörs vanligtvis av fasta belopp, rörliga belopp eller en kombination av dessa. Intäkt i pågående entreprenadprojekt redovisas över tid baserad på projektets färdigställandegrad. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Projektprognoserna utvärderas regelbundet under respektive projekts löptid och justeras vid behov. Vissa avtal inkluderar flera betalningstidpunkter. Om utlovad vara eller tjänst som Stjernplan levererat överstiger betalningen redovisas en fordran på beställare. Om betalningarna överstiger de levererade tjänsterna redovisas en skuld till beställare. Ingen finansieringskomponent bedöms föreligga vid faktureringsstidpunkten då kredittiden normalt är kort. Betalningsvillkoren utgörs vanligtvis av 30 dagar. Koncernens åtagande för att åtgärda fel och brister avseende avslutade projekt redovisas som avsättning. Garantitiden uppgår normalt till två till fem år.

### **2.5 Segmentrapportering**

Enligt IFRS 8 Rörelsesegment skall rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande direktören. Eftersom redovisningsprincip är frivillig för företag utan noterade värdepapper så har Stjernplan-koncernen valt att inte tillämpa IFRS 8.

### **2.6 Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter består av räntaintäkter på i förekommande fall finansiella placeringar, utdelningsintäkter och vinst vid avyttring av finansiella tillgångar som kan säljas. Utdelningsintäkter redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts. Resultatet från i förekommande fall avyttring av ett finansiellt instrument redovisas då de risker och fördelar som är förknippade med ägandet av instrumentet överförs till köparen och koncernen inte längre har kontroll över instrumentet.

Finansiella kostnader består av räntekostnader på låneskulder och leverantörsskulder. I övriga finansiella kostnader ingår bankavgifter.

### **2.7 Materiella anläggningstillgångar**

#### **Förvaltningsfastigheter**

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Hyresintäkter redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

## Stjärnplan AB (publ)

### 559214-4751

Låneutgifter som är direkt hänförliga till ny-, till- eller ombyggnad av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av låneutgifter sker under förutsättning att det är sannolikt att de kommer leda till framtida ekonomiska fördelar och att kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Tillkommande pantbrevskostnader hanteras på samma sätt som låneutgifter. Andra lånekostnader kostnadsförs när de uppstår.

#### *Maskiner och andra tekniska anläggningar*

Maskiner och inventarier är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

#### *Nyttjanderättstillgångar*

Stjärnplan tillämpar IFRS 16 Leasingavtal. Koncernen redovisar Nyttjanderättstillgångar och leasingkulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser mindre värden. I resultaträkningen redovisas linjära avskrivningar på nyttjanderättstillgången och räntekostnader på skulden. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt över den längsta av avtalsperioden och ekonomisk livslängd och skulden med den del av periodens leasingavgift som inte fördelas som en räntekostnad.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

|                                           | Antal år |
|-------------------------------------------|----------|
| • Maskiner                                | 5-10     |
| • Inventarier, verktyg och installationer | 5-10     |
| • Nyttjanderättstillgångar                | 3-5      |

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs genast ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkt och redovisat värde och redovisas i resultaträkningen.

## 2.8 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga skulder samt derivat. Kundfordringar redovisas när de är uppkomna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller företaget inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### *Klassificering och värdering*

Finansiella instrument klassificeras och värderas utifrån koncernens affärsmodell samt hur karaktären på de kontraktssenliga kassaflödena ser ut.

#### *Finansiella tillgångar*

IFRS 9 innehåller tre principiella klassificeringskategorier för finansiella tillgångar: Värderade till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat och verkligt värde via resultatet. Klassificeringen av finansiella tillgångar enligt IFRS 9 är generellt baserat på företagets affärsmodell för förvaltningen av de finansiella tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. De kategorier som är tillämpliga för koncernen avseende finansiella tillgångar är upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultatet. En finansiell tillgång värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden om den innehåller i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden och den vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Koncernens finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är kundfordringar, likvida medel samt övriga fordringar. Finansiella instrument till verkligt värde saknas i koncernen per bokslutsdatum. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför värdet redovisas tillnominellt belopp utan diskontering. Kund- och samt övriga tillgångar med kort löptid lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Likvida medel redovisas till nominellt värde.

## Stjärnplan AB (publ) 559214-4751

### *Finansiella skulder*

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat för vilket säkringsredovisning inte tillämpas eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället. Koncerns derivat, som utgörs av ränteswappar, redovisas till verkligt värde. Efterföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Räntekostnader och vinster eller förluster vid borttagning från balansräkningen redovisas i resultatet. Främst är det koncernens räntebärande skulder som ingår i denna kategori. Leverantörsskulder och andra korta rörelseskulder som utgör finansiella skulder redovisas med anledning av den korta löptiden till nominellt värde.

### **2.9 Netto redovisning av finansiella instrument**

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### **2.10 Nedskrivningar**

#### **2.10.1 Nedskrivning av finansiella tillgångar**

Förlustreserven för kundfordringar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. Koncernen har historiskt sett haft små kreditförluster.

#### **2.10.2 Nedskrivningar av andelar i goodwill**

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För goodwill beräknas återvinningsvärdet dessutom årligen. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. Nedskrivning av goodwill återförs aldrig.

#### **2.10.3 Nedskrivningar av derivat**

Derivat värderas till verkligt värde och de värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip och ändringar av negativt värde redovisas omedelbart i resultaträkningen.

#### **2.10.4 Återföring av nedskrivningar**

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

### **2.11 Likvida medel**

I likvida medel ingår kassa i såväl balansräkning som i rapporten över kassaflöden, banktillgodohavanden och i förekommande fall övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader.

### **2.12 Eget kapital**

#### *Aktiekapital*

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

#### *Annat eget kapital inklusive årets resultat*

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av koncernens ägare, till exempel överkurs vid aktieteckning och erhållit aktieägartillskott.

Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen minskat med potentiella lämnade utdelningar vilka redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen.

#### *Innehav utan bestämmande inflytande*

Innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en separat post i eget kapital.



**Stjernplan AB (publ)**  
**559214-4751**

### 2.13 Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom 12 månader efter balansdagen.

### 2.14 Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och av uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i koncernföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

### 2.15 Ersättningar till anställda

#### *Pensioner*

Samtliga pensionsplaner i Stjernplan redovisas som avgiftsbestämda. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Stjernplan har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma Stjernplan tillgodo.

#### *Kortfristiga ersättningar*

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### *Ersättningar vid uppsägning*

Ersättningar vid uppsägning utgår vid uppsägning före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när den bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande; eller att lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra till frivillig avgång. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter rapportperiodens slut diskonteras till nuvärde.

### 2.16 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### Not 3 Riskexponering och finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker; strategiska risker, affärsmässiga risker, operationella risker, finansiella risker och risker i den finansiella rapporteringen. Vissa risker tas medvetet som en del i affärsverksamheten. Andra risker är utanför företagets kontroll men de negativa konsekvenserna av dessa kan begränsas genom eget agerande. Koncernledningen ansvarar för att beakta risker vid styrningen av Stjernplans verksamhet. Riskfrågor och riskhantering rapporteras till styrelsen.

#### 3.1 Strategiska risker

Strategisk risk är risken för att koncernens affärsstrategi, affärsmodell, konkurrensfördelar, organisation och ledning inte är optimal för att upprätthålla koncernens position på marknaden. Koncernledningen ansvarar för att beakta strategiska risker i den operativa styrningen och vid affärsplaneringen.

**Stjernplan AB (publ)**  
**559214-4751**

### 3.2 Operationella risker

Operationell risk är risk för att verksamheten utsätts för oförutsedda händelser till följd av till exempel bristande rutiner, bristfälligt systemstöd, icke ändamålsenlig organisation, katastrof eller brottslig handling och att skada därigenom uppstår i form av ekonomisk förlust eller utebliven förtjänst, anseendeförlust eller skadat förtroende för verksamheten.

De operationella riskerna hanteras framför allt genom att rutiner noggrant dokumenteras och att det säkerställs att verksamheten har tillräckligt många och kompetenta medarbetare. En viktig del är även att säkerställa att det finns stöd i form av datasystem och organisationsstruktur.

### 3.3 Finansiella risker

Finansiella risker är förknippade med att de finansiella marknaderna är oförutsägbara, d.v.s. förändringar i räntenivåer och finansieringsmöjligheter ger fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde.

Genom att Stjernplan har en nettouplåning finns exponering mot finansiella risker. Stjernplan är framför allt utsatt för ränterisk och kommersiell motpartsrisk. Finansiella tillgångar utgör koncernens maximala exponering avseende kreditrisk. Om koncernens likviditetskällor inte skulle vara tillräckliga kan detta ha väsentligt negativ påverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### Löptidsanalys

| <b>2023-12-31</b>                            | <b>&lt; 1 år</b> | <b>2 år</b>   | <b>3 år</b>    | <b>4-5 år</b>  | <b>&gt; 5 år</b> | <b>Total</b>     |
|----------------------------------------------|------------------|---------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 728 419          | 36 644        | 269 053        | 211 397        | 161 970          | 1 407 482        |
| Övriga långfristiga skulder                  | 0                | 5 011         | 0              | 0              | 0                | 5 011            |
| Skatteskulder                                | 1 587            | 0             | 0              | 0              | 0                | 1 587            |
| Leverantörsskulder                           | 21 119           | 0             | 0              | 0              | 0                | 21 119           |
| Övriga skulder                               | 192 404          | 0             | 0              | 4 144          | 0                | 196 548          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 115           | 0             | 0              | 0              | 0                | 21 115           |
| <b>Summa</b>                                 | <b>964 644</b>   | <b>41 655</b> | <b>269 053</b> | <b>215 540</b> | <b>161 970</b>   | <b>1 652 862</b> |

Övriga lång- och kortfristiga skulder avser bland annat leasingskuld som nuvärdesberäknas utifrån framtida kassaflöden i enlighet med IFRS 16.

#### 3.3.1 Ränterisk

Ränterisk är risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor och som därmed kan ge en negativ effekt på koncernens resultat och kassaflöden. Koncernens finansnetto och resultat påverkas av fluktuationer i räntenivåerna. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettot beror på tillgångarna och skuldernas räntebindningstid.

Räntekostnader är en väsentlig kostnadspost för koncernen och koncernens främsta ränterisk uppstår genom långfristig upplåning med rörlig ränta där koncernens kassaflöden exponeras. Resultatet är känsligt för högre räntekostnader från upplåning till följd av ränteförändringar där räntekostnaderna främst påverkas av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi koncernen väljer för räntebindning. Politiska beslut om ändrade kapitaltäckningsregler eller andra liknande åtaganden kan föranleda åtstramning i kreditmarknaden och därigenom ändrade räntekostnader. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka.

Som låntagare medför kortare räntebindning en högre kassaflödeskänslighet, vilket ses som ökad risk. En längre räntebindning ökar stabiliteten men kan samtidigt vara en nackdel vid nedgång i marknadsräntan. Ränterisken, det vill säga kassaflödesrisken, i koncernens skuldportfölj kan i vissa fall begränsas genom räntesäkringar i form av ränteswappar där rörlig ränta omvandlas till fast ränta. Men på längre sikt får förändringarna i räntan påverka koncernens resultat och kassaflöde. Koncernen utvärderar löpande sin exponering för ränterisk. Enligt Stjernplans finansstrategi är målsättningen med ränteriskhanteringen att uppnå önskad stabilitet i Stjernplans samlade kassaflöde. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning.

Avvägningen mellan lång och kort räntebindning bestäms av räntemarknadens förutsättningar, Stjernplans förmåga att klara perioder med höga räntor och av styrelsens uppfattning om önskad risknivå. Vid valet av strategi ska det dock säkerställas att möjliga marknadsvärdesförändringar på de räntesäkringar som krävs för att uppnå föreslagen strategi inte riskerar att ge oacceptabla effekter på det egna kapitalet.

Den genomsnittliga räntenivån på räntebärande skulder per 31 december 2023 uppgick till 6,03 % (4,31%). I not 3.4 framgår de resultateffekter som en förändrad upplåningsränta medför.

#### 3.3.2 Kapitalrisk

Kapitalrisk består av refinansierings- och likviditetsrisk. Dessa risker uppstår om koncernen inte kan uppfylla betalningsåtaganden på grund av bristande likviditet eller på grund av svårigheter att få kredit från externa källor. Likviditetsrisk definieras som risken att inte kunna uppfylla betalningsåtaganden som en följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att erhålla finansiering.



## Stjernplan AB (publ) 559214-4751

Refinansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och den löpande verksamheten. Koncernens investeringar finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Koncernens löpande verksamhet finansieras normalt av kassaflödet men om utvecklingen avviker från koncernens förväntningar kan finansiering genom lån komma att behövas för exempelvis underhåll. Finansiering via lån innebär att Stjernplan är exponerat för finansieringsrisk. Om koncernen misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital på för koncernen acceptabla villkor skulle detta kunna ha en negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Långivare har pant i fastigheter, aktier och internreverser som säkerhet.

### 3.3.3 Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på resultat- och balansräkningen till följd av förändrade valutakurser. Stjernplan innehar endast fastigheter i Sverige och alla hyresavtal är tecknade i svenska kronor. I projekt- och entreprenadverksamheten förekommer endast enstaka inköp från utländska leverantörer i andra valutor än svenska kronor. Stjernplans valutarisk är således mycket låg.

### 3.4 Känslighetsanalys

Allmänt påverkas intjäningsförmåga och finansiella ställning av kundernas efterfrågan, förmågan att behålla och rekrytera kompetenta medarbetare, integration av nya tjänster och i förekommande fall rörelseförvärv samt risker förknippade med enskilda kunder och aktuella uppdrag. Koncernens finansiella risker är främst relaterade till förändringar i kundernas betalningsförmåga, möjligheten till upplåning och dess räntenivåer. Nedanstående redogörelse gör inte anspråk på att vara heltäckande. Inte heller är påverkansfaktorerna upptagna i rangordning.

| Påverkan                | Förändring, +/- % | Årlig<br>Förändring +/- i kSEK | Effekt på<br>Eget kapital +/- |
|-------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Totala intäkter         | 5%                | 11 892                         | 9 442                         |
| Bruttoresultat          | 5%                | 1 430                          | 1 135                         |
| Driftsnetto förvaltning | 5%                | 2 454                          | 1 948                         |
| Upplåningsränta         | 1%                | 15 506                         | 12 312                        |

### 3.5 Kreditrisk

#### 3.5.1 Kreditriskexponering

Stjernplan är beroende av att kunder och hyresgästerna uppfyller sina åtaganden och betalar hyror i tid. För att säkerställa kundernas finansiella ställning och betalningsförmåga gör Stjernplan kreditupplysning innan kontraktsskrivning. Vid låg kreditvärdighet krävs alltid deposition eller borgensman som säkerhet. Spridningen på motparter är mycket stor och eftersom den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad föreligger inte någon exponering mot enskilda kunder eller hyresgäster.

#### 3.5.2 Förväntade kreditförluster

Kreditrisk omfattar hyresgästernas betalningsförmåga och uppföljning av koncernens utestående fordringar görs löpande. Fastställda rutiner för inkassohantering efterföljs och i vissa fall görs avbetalningsplaner för att minimera risken för uteblivna betalningar. Likväl kvarstår risk för att kunder ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgöra sina förpliktelser, vilket skulle kunna påverka resultatet negativt både direkt och indirekt till följd av lägre fastighetsvärden.

Bedömning och reservering av osäkra kundfordringar görs baserat utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Kundfordringarnas förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra kundfordringar.

Specifikation över koncernens redovisade värde för kund- och hyresfordringar per bokslutsdagen finns i not 17.

### Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Koncernledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållande. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

**Stjernplan AB (publ)**  
**559214-4751**

#### 4.1 Förvaltningsfastigheter

Samtliga förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde som baseras på värderingar gjorda av oberoende externa värderingsexperten. Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av marknadssituation, hyresvillkor, drift- och underhållskostnader samt konstaterat och bedömt investerings-/underhållsbehov. Faktiska utfall och behov i framtiden kan skilja sig från gjorda bedömningar vid utgången av varje redovisningsperiod, därmed kan det föreligga en risk för väsentlig justering av uppskattade marknadsvärden under nästa räkenskapsår.

För ytterligare information se not 12.

#### 4.2 Värderingen av identifierbara tillgångar och skulder vid förvärv av dotterbolag

Värderingen av identifierbara tillgångar och skulder i samband med förvärv av dotterbolag eller verksamheter innefattar som ett led i fördelningen av köpeskillingen att såväl poster i det förvärvade bolagets balansräkning såväl som poster vilka ej varit föremål för redovisning i det förvärvade bolagets balansräkning såsom kundrelationer och varumärken skall värderas till verkligt värde. I normala fall föreligger inte några noterade priser för de tillgångar och skulder vilka skall värderas, varvid olika värderingstekniker måste tillämpas. Dessa värderingstekniker bygger på ett flertal olika antaganden. Andra poster som kan vara svåra att såväl identifiera som att värdera är ansvarsförbindelser som kan ha uppstått i det förvärvade bolaget, till exempel tvister.

Koncernen har under räkenskapsåret förvärvat 50% av aktierna i Stjernplan Tegelstenen 32 AB. Bolaget har konsoliderats som ett dotterbolag då det finns en option om att förvärva resterade aktier i bolaget. Stjernplan har som avsikt och intention att utnyttja optionen.

#### Not 5 Hyresintäkter och Projekt- och entreprenadintäkter

|                                                   | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Hyresintäkter                                     | 91 498         | 52 399         |
| Projekt- och entreprenadintäkter                  | 146 341        | 194 317        |
| <b>Summa</b>                                      | <b>237 839</b> | <b>246 716</b> |
| <b>Avtalade framtida hyresintäkter (bostäder)</b> | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
| Avtalade hyresintäkter inom ett år                | 26 975         | 14 529         |
| Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år      | 0              | 0              |
| <b>Summa</b>                                      | <b>26 975</b>  | <b>14 529</b>  |
| <b>Avtalade framtida hyresintäkter (lokaler)</b>  | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
| Avtalade hyresintäkter inom ett år                | 9 036          | 4 754          |
| Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år      | 14 386         | 10 554         |
| <b>Summa</b>                                      | <b>23 422</b>  | <b>15 308</b>  |

#### Not 6 Kostnader Fastighetsförvaltning

|                            | 2023           | 2022           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| El- och värmekostnader     | -14 846        | -8 735         |
| Övriga driftskostnader     | -12 492        | -6 396         |
| Reparation och underhåll   | -6 079         | -8 354         |
| Fastighetsskatt            | -2 161         | -1 458         |
| Övriga fastighetskostnader | -6 240         | -2 340         |
| Avskrivningar              | -600           | -286           |
| <b>Summa</b>               | <b>-42 418</b> | <b>-27 569</b> |

#### Not 7 Centraladministration

|                                         | 2023           | 2022           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Kostnader för ersättning till anställda | -11 619        | -8 052         |
| Konsultkostnader                        | -6 930         | -2 542         |
| IT och programvaror                     | -1 283         | -458           |
| Ersättning till revisorer               | -2 321         | -1 433         |
| Marknadsföringskostnader                | -37            | -35            |
| Avskrivningar                           | -671           | -322           |
| Övriga kostnader                        | -4 378         | -1 546         |
| <b>Summa</b>                            | <b>-27 239</b> | <b>-14 387</b> |

**Stjernplan AB (publ)**  
**559214-4751**

| <b>Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning</b> | <b>2023</b>  | <b>2022</b>  |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>MOORE Allegretto AB</b>                                    |              |              |
| Revisionsuppdrag                                              | 42           | 98           |
| Övriga uppdrag                                                | 0            | 279          |
| <b>Grant Thornton Sweden AB</b>                               |              |              |
| Revisionsuppdrag                                              | 2 279        | 969          |
| Övriga uppdrag                                                | 0            | 87           |
| <b>Summa</b>                                                  | <b>2 321</b> | <b>1 433</b> |

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

**Not 8 Personalkostnader**

Löner och andra ersättningar för styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra anställda framgår i nedanstående tabell:

|                                                                             | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till</b> |             |             |
| Kvinnor                                                                     | 10          | 14          |
| Män                                                                         | 42          | 37          |
| <b>Totalt</b>                                                               | <b>52</b>   | <b>51</b>   |

|                                                          | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Löner och ersättningar uppgår till:                      |               |               |
| Verkställande direktör                                   | 1 637         | 1 330         |
| Styrelsen (2 ledamöter)                                  | 78            |               |
| (varav tantiem och därmed jämställd ersättning se nedan) | 0             | 0             |
| Övriga anställda                                         | 24 642        | 24 132        |
| <b>Totala löner och ersättningar</b>                     | <b>26 357</b> | <b>25 462</b> |

|                                                                            |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Sociala kostnader enligt lag och avtal                                     | 8 509         | 8 080         |
| Pensionskostnader                                                          |               |               |
| Styrelsen och verkställande direktören                                     | 23            | 154           |
| Övriga anställda                                                           | 2 267         | 1 642         |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>37 156</b> | <b>35 338</b> |

Samtliga anställda finns i Sverige.

| <b>Könsfördelning i styrelse och företagsledning</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Antal styrelseledamöter                              | 3           | 3           |
| Varav kvinnor                                        | 0           | 0           |
| Antal övriga befattningshavare inkl. VD              | 1           | 1           |
| Varav kvinnor                                        | 0           | 0           |

Per balansdagen finns inga teckningsoptioner eller avtal om avgångsvederlag utställda till ledande befattningshavare.

**Not 9 Finansiella intäkter och Finansiella kostnader**

|                              | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Ränteintäkter                | 164            | 72             |
| Övriga finansiella intäkter  | 0              | 6              |
| <b>Delsumma</b>              | <b>164</b>     | <b>78</b>      |
| Räntekostnader               | -65 143        | -22 673        |
| Övriga finansiella kostnader | -159           | 36             |
| <b>Delsumma</b>              | <b>-65 302</b> | <b>-22 637</b> |
| <b>Summa</b>                 | <b>-65 138</b> | <b>-22 559</b> |

**Stjernplan AB (publ)**  
**559214-4751**

**Not 10 Skatt**

|                                                                             | 2023           | 2022          |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Följande komponenter ingår i skattekostnaden:                               |                |               |
| Aktuell skatt                                                               | 779            | -116          |
| Skatt på grund av ändrad taxering                                           | 0              | -131          |
| Uppskjuten skatt underskott                                                 | 1 625          | 7 791         |
| Uppskjuten skatt                                                            | -8 983         | -11 316       |
| <b>Redovisad skatt</b>                                                      | <b>-6 579</b>  | <b>-3 771</b> |
|                                                                             | <b>2023</b>    | <b>2022</b>   |
| <b>Redovisat resultat före skatt</b>                                        | <b>-67 289</b> | <b>30 650</b> |
| Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)                                    | 13 862         | -6 314        |
| Skatteeffekt av:                                                            |                |               |
| Ej avdragsgilla kostnader                                                   | -22 571        | -361          |
| Ej skattepliktiga intäkter                                                  | 9              | 1 383         |
| Schablonränta på periodiseringsfonder                                       | -9             | 0             |
| Underskott från tidigare år där uppskjuten skatt tidigare inte har beaktats | 2 131          | 0             |
| Skatt hänförlig till tidigare taxering                                      | 0              | -131          |
| Skatteeffekt av temporära skillnader avseende koncern-                      |                |               |
| mässiga värden på ombyggd lokal                                             | 0              | -18           |
| Förändring skattemässigt underskott                                         | 0              | 262           |
| Uppskjuten skatt temporära skillnader                                       | 0              | 7 404         |
| Årets förändring av ej redovisat förlustavdrag per balansdagen              | 0              | -5 997        |
| <b>Redovisad skatt</b>                                                      | <b>-6 579</b>  | <b>-3 771</b> |

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader och underskottsavdrag har per 2023-12-31 och 2022-12-31 räknats till skattesatsen 20,6%.

Totalt skattemässigt underskott i koncernen per 2023-12-31 uppgår till 35 849 TSEK.

**Not 11 Goodwill**

|                                                 | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 5 054        | 5 054        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 054</b> | <b>5 054</b> |

*Nedskrivningsbedömning av goodwill*

För nedskrivningsbedömningen har tillgångar allokerats till den lägsta nivå för vilken det föreligger identifierbara kassaflöden (KGE) det vill säga per resultatenhet inom respektive segment. Goodwill provas årligen för ett eventuellt nedskrivningsbehov. Nedskrivning sker med det belopp med vilket bokfört värde överstiger återvinningsvärdet. Det finns inget som indikerar ett lägre återvinningsvärde än bokfört värde vilket innebär att goodwillvärdet kan försvaras. Goodwill i sin helhet är hänförligt till dotterbolaget Stjernplan Entreprenad Syd AB.

**Not 12 Förvaltningsfastigheter**

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av 102 st färdigställda förvaltningsfastigheter. Samtliga fastigheter finns listade i Fastighetsföreteckningen på sida 43. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändringar i rapporten över totalresultat. Värdeförändringen under året och föregående år avser både realiserade och orealiserade värdeförändringar. Utöver fastigheter ingår även byggnadsinventarier samt pågående nyanläggning i posten förvaltningsfastigheter. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt.

För ställda säkerheter avseende fastighetsinteckningar se not 24.

|                                                     | 2023             | 2022             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Verkligt värde vid årets ingång                     | 1 126 163        | 867 357          |
| Anskaffningsvärde, bolagsförvärv                    | 781 648          | 154 896          |
| Investeringar i fastigheter (tillkommande utgifter) | 85 148           | 161 841          |
| Avyttring                                           | -39 040          | -100 263         |
| Orealiserad värdeförändring                         | 828              | 45 136           |
| Omklassificeringar                                  | -85 796          | -2 804           |
| <b>Utgående värde</b>                               | <b>1 868 951</b> | <b>1 126 163</b> |

**Stjernplan AB (publ)**  
**559214-4751**

Under året har 25 fastigheter förvärvats enligt följande:

| Ort            | Antal fastigheter |
|----------------|-------------------|
| Klippan        | 1                 |
| Skurup         | 3                 |
| Osby           | 7                 |
| Helsingborg    | 2                 |
| Bjuv           | 1                 |
| Eslöv          | 3                 |
| Trelleborg     | 7                 |
| Upplands Väsby | 1                 |
| <b>Totalt</b>  | <b>25</b>         |

Under året har 1 fastigheter avyttrats enligt följande:

| Ort           | Antal fastigheter |
|---------------|-------------------|
| Malmö         | 1                 |
| <b>Totalt</b> | <b>1</b>          |

**Specifikation över investeringar i fastigheter**

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Nyinvesteringar förvaltningsfastigheter | 78 557        |
| Investeringar i befintliga fastigheter  | 6 590         |
| <b>Totalt</b>                           | <b>85 148</b> |

**Förvaltningsfastigheter per typ**

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Kommersiella fastigheter | 1          |
| Bostadsfastigheter       | 101        |
| <b>Totalt</b>            | <b>102</b> |

**Avtalsenliga förpliktelser**

Koncernen har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller för att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar förutom

- ingånget avtal med option att tillträda fler fastighetsbestånd fram till och med 30 september 2025, se not 26.
- ingånget avtal om avyttring under 2024 med överenskommet värde om 656 100 TSEK.

Årets värdeförändringar hänförliga till förvaltningsfastigheter som innehas vid årets slut uppgår till 828 tkr (45 136 tkr).

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Värdering av koncernens samtliga förvaltningsfastigheter har gjorts per bokslutsdatum av oberoende externa värderingsexperter. Värdering sker även utifrån bolagets dokumenterade process för värdering.

Värdering av fastigheterna har fastställts med avkastningsmetod. Avkastningsmetoden baseras på nuvärdesberäkning av uppskattade framtida kassaflöden i form av driftnetton. Driftnetton baseras utifrån marknadsanpassande antaganden. Kalkylperioden är 10 år och restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter.

Driftnetton baseras på faktiska hyresintäkter vid värderingstillfället samt vilken hyresutveckling som är antagen i värderingen under kalkylperioden. Gällande drift- och underhållskostnaderna baseras dessa på en kombination av normaliserad kostnadsnivå enligt värderarens professionella bedömning och historiska utfall. Utvecklingen av hyresintäkter och drifts- och underhållskostnader är baserad på den förväntade inflationstakten under kalkylperioden. Under 2024 bedöms inflationstakten stabiliseras på mellan 2-2,5%. Därefter förväntas inflationstakten stabiliseras på 2% årligen. Den genomsnittliga drifts- och underhållskostnaden i värderingarna är 429 kronor/kvm exklusive fastighetsskatt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna är 4,5 %.

Koncernen redovisar värdeförändring av beståndet under uppförandesked vilket innebär att utgifter på fastigheterna för kommande år aktiveras i balansräkningen utan för den delen behöva redovisa värdeförändring. Värdeförändring redovisas utifrån koncernens prognos för respektive fastighet. Vid prognostisering av varje fastighet beaktas risker som marknadsrisk, ränterisk, valutarisk och uppföranderisk.

Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13.

Vid förändrade antaganden för nedanstående parametrar skulle det bedömda verkliga värdet av förvaltningsfastigheter förändras på följande sätt:

|                     |            | msek   | msek   |
|---------------------|------------|--------|--------|
| Långsiktig vakans   | (+/- 10%)  | 296,7  | -296,7 |
| Drift och underhåll | (+/- 10%)  | 104,2  | -104,2 |
| Kalkylränta         | (+/- 1,0%) | -341,9 | 543,9  |

Stjernplan AB (publ)  
559214-4751

### Not 13 Materiella anläggningstillgångar

|                                                                        | 2023-12-31    | 2022-12-31   |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>                        |               |              |
| Ingående anskaffningsvärden                                            | 4 512         | 4 465        |
| Inköp                                                                  | 0             | 143          |
| Försäljningar/utrangeringar                                            | 0             | -95          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                        | <b>4 512</b>  | <b>4 512</b> |
| Ingående avskrivningar                                                 | -938          | -600         |
| Försäljningar/utrangeringar                                            | 0             | 95           |
| Årets avskrivningar                                                    | -448          | -434         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                             | <b>-1 386</b> | <b>-938</b>  |
| <b>Utgående bokfört värde maskiner och andra tekniska anläggningar</b> | <b>3 126</b>  | <b>3 574</b> |
| <b>Inventarier, verktyg och installationer</b>                         |               |              |
| Ingående anskaffningsvärden                                            | 1 320         | 1 699        |
| Förvärvade anskaffningsvärden                                          | 2 513         | 0            |
| Inköp                                                                  | 143           | 214          |
| Försäljningar/utrangeringar                                            | -231          | -592         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                        | <b>3 745</b>  | <b>1 320</b> |
| Ingående avskrivningar                                                 | -547          | -593         |
| Förvärvade avskrivningar                                               | -1 344        | 0            |
| Försäljningar/utrangeringar                                            | 38            | 214          |
| Årets avskrivningar                                                    | -295          | -169         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                             | <b>-2 148</b> | <b>-547</b>  |
| <b>Utgående bokfört värde inventarier, verktyg och installationer</b>  | <b>1 597</b>  | <b>773</b>   |
| <b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>                          | <b>4 723</b>  | <b>4 347</b> |

### Nyttjanderättstillgångar

|                                                        | Fordon       | Inventarier | Maskiner     | Lokaler      | Summa         |
|--------------------------------------------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>2022</b>                                            |              |             |              |              |               |
| Ingående anskaffningsvärden                            | 0            | 0           | 0            | 0            | 0             |
| Omklassificeringar                                     | 2 418        | 47          | 2 930        | 0            | 5 394         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>2 418</b> | <b>47</b>   | <b>2 930</b> | <b>0</b>     | <b>5 394</b>  |
| <b>2023</b>                                            |              |             |              |              |               |
| Ingående anskaffningsvärden                            | 2 418        | 47          | 2 930        | 0            | 5 394         |
| Inköp                                                  | 1 680        | 41          | 0            | 3 538        | 5 259         |
| Försäljningar/utrangeringar                            | -965         | 0           | 0            | -528         | -1 493        |
| Omklassificeringar                                     | 0            | 0           | -2 930       | 0            | -2 930        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>3 133</b> | <b>87</b>   | <b>0</b>     | <b>3 010</b> | <b>6 231</b>  |
| Ingående avskrivningar                                 | 0            | 0           | 0            | 0            | 0             |
| Försäljningar/utrangeringar                            | 188          | 0           | 0            | 121          | 309           |
| Årets avskrivningar                                    | -1135        | -54         | 0            | -728         | -1 918        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>             | <b>-947</b>  | <b>-54</b>  | <b>0</b>     | <b>-607</b>  | <b>-1 609</b> |
| <b>Utgående bokfört värde nyttjanderättstillgångar</b> | <b>2 186</b> | <b>33</b>   | <b>0</b>     | <b>2 403</b> | <b>4 622</b>  |

Framtida leasingavgifter för icke uppsägningsbara finansiella leasingavtal förfaller till betalning, enligt följande:

|                                  | Nuvärde      |              | Nominellt belopp |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|------------------|--------------|
|                                  | 2023-12-31   | 2022-12-31   | 2023-12-31       | 2022-12-31   |
| Inom ett år                      | 2093         | 1 246        | 2509             | 1 901        |
| Senare än ett år men inom fem år | 2529         | 2 105        | 2772             | 3 793        |
| Senare än fem år                 | 0            | 0            | 0                | 0            |
|                                  | <b>4 622</b> | <b>3 351</b> | <b>5 281</b>     | <b>5 694</b> |



Stjernplan AB (publ)  
559214-4751

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

|                         | 2023-12-31    | 2022-12-31 |
|-------------------------|---------------|------------|
| Ingående balans         | 250           | 0          |
| Tillkommande fordringar | 55 224        | 250        |
| Omklassificeringar      | 23 621        | 0          |
| <b>Utgående balans</b>  | <b>79 095</b> | <b>250</b> |

**Not 15 Omsättningsfastigheter**

|                             | 2023-12-31     | 2022-12-31 |
|-----------------------------|----------------|------------|
| Ingående värde              | 0              | 0          |
| Investeringar i fastigheter | 25 799         | 0          |
| Omklassificeringar          | 85 796         | 0          |
| <b>Summa</b>                | <b>111 595</b> | <b>0</b>   |

Fastigheter som enligt ingånget överlåtelseavtal under 2023 och som kommer att överlätas i 2024 till extern köpare, har under året omklassificerats från pågående utvecklingsfastigheter till omsättningsfastigheter.

**Not 16 Avtalstillgångar/Avtalsskulder**

Upparbetade intäkter från pågående entreprenader redovisas över tid. Beräkningen av upparbetningsgraden sker på basis av nedlagda projektkostnader vid periodens utgång i förhållande till den mot projektintäkten svarande projektkostnaden för hela entreprenaden. I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen brutto projekt för projekt antingen som Upparbetade men ej fakturerade intäkter bland omsättningstillgångarna eller som Fakturerade men ej upparbetade intäkter bland kortfristiga skulder. De projekt som har högre upparbetade intäkter än vad som fakturerats redovisas som tillgång medan de projekt som har fakturerat mer än upparbetade intäkter redovisas som skuld.

| <b>Avtalstillgångar</b>                            | 2023-12-31   | 2022-12-31    |
|----------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader | 6 638        | 113 360       |
| Fakturering på ej avslutade entreprenader          | -3 803       | -94 387       |
| <b>Summa</b>                                       | <b>2 836</b> | <b>18 973</b> |

| <b>Avtalsskulder</b>                               | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Fakturering på ej avslutade entreprenader          | 1 847        | 105 242      |
| Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader | -707         | -96 777      |
| <b>Summa</b>                                       | <b>1 140</b> | <b>8 465</b> |

| Förändring av kontraktbalanser                                                                    | 2023                                             |                                                  | 2022                                             |                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                                                                                   | Upparbetade<br>men ej<br>fakturerade<br>intäkter | Fakturerade<br>men ej<br>upparbetade<br>intäkter | Upparbetade<br>men ej<br>fakturerade<br>intäkter | Fakturerade<br>men ej<br>upparbetade<br>intäkter |
| Koncernen, TSEK                                                                                   |                                                  |                                                  |                                                  |                                                  |
| Intäkt redovisad i perioden som ingick i fakturerad men ej upparbetad intäkt vid periodens ingång |                                                  | 8 465                                            |                                                  | 23 690                                           |
| Fakturering under året, reducerad med belopp som redovisats som intäkt under året                 |                                                  | -1 140                                           |                                                  | -8 465                                           |
| Överföring från upparbetad men ej fakturerad intäkt vid periodens början till kundfordringar      | -18 973                                          |                                                  | -74 723                                          |                                                  |
| Upparbetning under året, reducerad med belopp som fakturerats under året                          | 2 836                                            |                                                  | 18 973                                           |                                                  |

**Stjernplan AB (publ)**  
**559214-4751**

**Not 17 Kundfordringar**

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kundförluster och uppgår till:

|                                               | 2023-12-31    | 2022-12-31  |
|-----------------------------------------------|---------------|-------------|
|                                               | 11 949        | 11 828      |
|                                               | 2023-12-31    | 2022-12-31  |
| Reserv för osäkra fordringar vid årets början | -850          | -287        |
| Tillkommande osäkra fordringar                | -3 432        | -564        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>-4 283</b> | <b>-850</b> |

*Förfallostruktur kundfordringar per bokslutsdag*

|                | Ej förfallna | Förfallna    |               |               |            | Totalt |
|----------------|--------------|--------------|---------------|---------------|------------|--------|
|                |              | 0 - 30 dagar | 31 - 60 dagar | 61 - 90 dagar | > 90 dagar |        |
| Kundfordringar | 5 205        | 941          | 32            | 497           | 9 555      | 16 232 |

**Not 18 Likvida medel**

|                | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|----------------|---------------|---------------|
| Kassa och bank | 14 087        | 13 057        |
| <b>Summa</b>   | <b>14 087</b> | <b>13 057</b> |

**Not 19 Eget kapital**

|              | Antal aktier      | Aktie-kapital TSEK | Antal röster per aktie | Summa antal röster |
|--------------|-------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| Aktieslag:   |                   |                    |                        |                    |
| Stam         | 10 222 858        | 102 229            | 1                      | 10 222 858         |
| <b>Summa</b> | <b>10 222 858</b> | <b>102 229</b>     | <b>1</b>               | <b>10 222 858</b>  |

**Not 20 Skulder till kreditinstitut och Övriga skulder**

| Långfristig                                     | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 679 063        | 616 659        |
| Övriga skulder                                  | 2 500          | 29 274         |
| Skulder avseende nyttjanderättstillgångar       | 2 511          | 1 828          |
| <b>Summa</b>                                    | <b>684 074</b> | <b>647 761</b> |

**Kortfristig**

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Checkräkningskredit                             | 9 842          | 0              |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 728 419        | 160 800        |
| Övriga räntebärande skulder                     | 140 614        | 0              |
| Skulder avseende nyttjanderättstillgångar       | 2 093          | 1 524          |
| <b>Summa</b>                                    | <b>880 968</b> | <b>162 324</b> |

|                              |                  |                |
|------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Summa total upplåning</b> | <b>1 565 042</b> | <b>810 085</b> |
|------------------------------|------------------|----------------|

Skulder till kreditinstitut och övriga räntebärande skulder avser huvudsakligen belåning kopplad till koncernens fastighetsbestånd. Dessa skulder är säkerställda främst genom pantbrev i fastigheter. Koncernens lånefinansiering sker genom lån från nordiska banker. Total upplåning utgörs av banklån inklusive byggkreditiv. Banklånen löper huvudsakligen med två räntekomponenter i form av förutbestämda marginaler jämte en rörlig referensränta med kvartalsvis betalning och amortering. Vissa avtal löper med krav om finansiella åtaganden som kontinuerligt följs upp och rapporteras såsom LTV på max 75%. För de fall dessa åtaganden inte uppfylls har kreditgivaren vanligtvis rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid, utnyttja sin panträtt i pantsatta tillgångar, kräva extra amortering eller begära ändrade villkor. Per bokslutsdagen var samtliga åtaganden uppfyllda.

Koncernen har goda samarbeten med ett flertal banker vilket säkerställer möjligheterna för framtida finansiering. För att bibehålla flexibilitet i upplåning sluts det i vissa fall låneavtal med årlig omläggning. Utifrån villkoren i gällande IFRS-regler klassificeras dessa skulder formellt som kortfristiga men bedömningen är att dessa kommer löpa vidare på samma sätt som skett historiskt.

| Förfallotabell, långfristiga räntebärande skulder | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Senare än ett år men inom 5 år                    | 517 094        | 376 876        |
| Senare än 5 år                                    | 161 970        | 241 611        |
| <b>Summa</b>                                      | <b>679 063</b> | <b>618 487</b> |



**Stjernplan AB (publ)**  
**559214-4751**

**Not 21 Uppskjuten skatt**

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när uppskjutna skatter avser samma skattemyndighet. De netto redovisade beloppen är som följer:

| <b>Uppskjutna skattefordringar</b>                            | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskott | 4 725             | 2 320             |
| Avseende verkligt värde finansiella placeringar               | 854               | 0                 |
| Förvaltningsfastigheter                                       | 7 841             | 19 192            |
| Avseende temporära skillnader övrigt                          | 738               | 0                 |
| <b>Summa</b>                                                  | <b>14 158</b>     | <b>21 512</b>     |

Nedan framgår vad koncernens uppskjutna skatteskulder hänförs till. Den uppskjutna skatteskulden redovisas efter avdrag för eventuella skattefordringar om delposterna är kvittningsbara.

| <b>Uppskjutna skatteskulder</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avseende obeskattade reserver   | 856               | 0                 |
| Förvaltningsfastigheter         | 48 940            | 50 467            |
| <b>Summa</b>                    | <b>49 796</b>     | <b>50 467</b>     |

|                                     |               |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Summa total uppskjuten skatt</b> | <b>35 638</b> | <b>28 955</b> |
|-------------------------------------|---------------|---------------|

**Not 22 Checkräkningskredit**

|                                  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beviljad checkkredit uppgår till | 10 000            | 10 000            |
| Varav nyttjad checkkredit        | 9 842             | 0                 |

**Not 23 Leverantörsskulder och andra skulder**

|                                              | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Leverantörsskulder                           | 21 119            | 22 918            |
| Skatteskulder                                | 1 587             | 871               |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 192 404           | 79 808            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 115            | 16 483            |
| <b>Summa</b>                                 | <b>236 226</b>    | <b>120 080</b>    |

| <i>Specifikation av upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader                                              | 2 043             | 1 180             |
| Upplupna löner                                                       | 493               | 771               |
| Upplupna semesterskulder                                             | 2 362             | 2 865             |
| Upplupna sociala avgifter                                            | 331               | 242               |
| Upplupna sociala avgifter semesterlöner                              | 571               | 872               |
| Upplupen löneskatt                                                   | 393               | 0                 |
| Förutbetalda intäkter                                                | 7 589             | 5 307             |
| Övriga upplupna kostnader                                            | 7 333             | 5 246             |
| <b>Summa</b>                                                         | <b>21 115</b>     | <b>16 483</b>     |

**Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                     | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter:                 |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar              | 1 435 893         | 893 238           |
| Företagsinteckningar                | 10 000            | 10 000            |
| Tillgångar med äganderättsförbehåll | 3 015             | 3 419             |
| Pantsatta aktier i dotterbolag      | 166 521           | 0                 |
| <b>Summa</b>                        | <b>1 615 429</b>  | <b>906 657</b>    |

|                       | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Eventalförpliktelser: |                   |                   |
| Borgensåtagande       | 15 400            | 15 400            |
| <b>Summa</b>          | <b>15 400</b>     | <b>15 400</b>     |

**Stjernplan AB (publ)**  
**559214-4751**

**Not 25 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning**

| <b>Koncernen</b>                               | <b>2023-12-31</b> | <b>Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde</b> | <b>Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde</b> | <b>Verkligt värde</b> |
|------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <i>Kund- och lånefordringar</i>                |                   |                                                                          |                                                                       |                       |
| - Kundfordringar                               |                   | 11 949                                                                   |                                                                       | 11 949                |
| - Övriga kortfristiga fordringar               |                   | 11 353                                                                   |                                                                       | 11 353                |
| - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |                   | 3 560                                                                    |                                                                       | 3 560                 |
| - Kassa och bank                               |                   | 14 087                                                                   |                                                                       | 14 087                |
| <b>Summa finansiella tillgångar</b>            |                   | <b>40 949</b>                                                            |                                                                       | <b>40 949</b>         |
| - Långfristiga räntebärande skulder            |                   |                                                                          | 681 563                                                               | 681 563               |
| - Kortfristiga skulder till kreditinstitut     |                   |                                                                          | 728 419                                                               | 728 419               |
| - Leverantörsskulder                           |                   |                                                                          | 21 119                                                                | 21 119                |
| - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                   |                                                                          | 21 115                                                                | 21 115                |
| - Övriga kortfristiga skulder                  |                   |                                                                          | 192 404                                                               | 192 404               |
| - Derivat                                      |                   |                                                                          |                                                                       | 4 144                 |
| <b>Summa finansiella skulder</b>               |                   |                                                                          | <b>1 644 620</b>                                                      | <b>1 648 764</b>      |
|                                                |                   |                                                                          |                                                                       |                       |
| <b>Koncernen</b>                               | <b>2022-12-31</b> | <b>Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde</b> | <b>Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde</b> | <b>Verkligt värde</b> |
| - Kundfordringar                               |                   | 11 828                                                                   |                                                                       | 11 828                |
| - Övriga kortfristiga fordringar               |                   | 51 791                                                                   |                                                                       | 51 791                |
| - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |                   | 4 423                                                                    |                                                                       | 4 423                 |
| - Kassa och bank                               |                   | 13 057                                                                   |                                                                       | 13 057                |
| <b>Summa finansiella tillgångar</b>            |                   | <b>81 099</b>                                                            |                                                                       | <b>81 099</b>         |
| <i>Övriga finansiella skulder</i>              |                   |                                                                          |                                                                       |                       |
| - Långfristiga räntebärande skulder            |                   |                                                                          | 645 933                                                               | 645 933               |
| - Kortfristiga skulder till kreditinstitut     |                   |                                                                          | 160 800                                                               | 160 800               |
| - Leverantörsskulder                           |                   |                                                                          | 22 918                                                                | 22 918                |
| - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                   |                                                                          | 16 483                                                                | 16 483                |
| - Övriga kortfristiga skulder                  |                   |                                                                          | 79 808                                                                | 79 808                |
| <b>Summa finansiella skulder</b>               |                   |                                                                          | <b>925 942</b>                                                        | <b>925 942</b>        |

**Not 26 Effekter av genomförda förvärv av verksamheter**

Den 27 april 2023 ingick dotterbolag till Stjernplan AB avtal med Fastighets AB Trianon, org. nr 556183-0281, om att förvärva ett fastighetsbestånd om 18 fastigheter, till ett fastighetsvärde om 664 600 000 kronor. Köpeskillingen uppgick till 211 527 000 kronor. Köpeskillingen bestod av en kontant del om 136 527 000 kr och en säljarrevers om 75 000 000 kr. Säljarreversen har via en kvittningsemission därefter konverteras till 1 187 461 nyemitterade aktier i Stjernplan AB (publ). Den 22 december har dotterbolag till Stjernplan AB ingått aktieöverlåtelseavtal med Fastighets Aktiebolaget Trianon avseende förvärv av fastigheter med ett fastighetsvärde om 655 400 000 kronor, varav fastigheter till ett värde av 135 000 000 kronor tillträdde i samband med förvärvet medan bolaget har en option att tillträda övriga delar av fastighetsbeståndet fram till och med den 30 september 2025. Samtliga förvärv under året avser tillgångsförvärv.

|                                                                        | <b>Verkligt värde redovisat i koncernen</b> |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>                              |                                             |
| Materiella anläggningstillgångar                                       | 779 832                                     |
| Omsättningstillgångar                                                  | 74 663                                      |
| Långfristiga skulder                                                   | -533 256                                    |
| Kortfristiga skulder                                                   | -83 890                                     |
| <b>Förvärvade nettotillgångar</b>                                      | <b>237 349</b>                              |
|                                                                        |                                             |
| Kontant reglerad köpeskillning                                         | -39 731                                     |
| Likvida medel i den förvärvade verksamheten                            | 7 930                                       |
| <b>Påverkan på koncernens likvida medel vid förvärv av dotterbolag</b> | <b>-31 801</b>                              |

**Stjernplan AB (publ)**  
**559214-4751**

**Not 27 Tilläggsupplysningar till kassaflöden**

| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 2023-12-31   | 2022-12-31     |
|---------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Av- och nedskrivningar anläggningstillgångar      | 2 510        | 603            |
| Realisationsresultat                              | 0            | 24             |
| Verkligt värdeförändring förvaltningsfastigheter  | -828         | -45 136        |
| Värdeförändring derivat                           | 4 144        | 0              |
| <b>Summa</b>                                      | <b>5 826</b> | <b>-44 508</b> |

**Upplysning om skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

|                                                | 2022-12-31 | Kassaflöden | Ej kassaflödepåverkande<br>Omklassificering | Övriga poster | 2023-12-31 |
|------------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------------------------|---------------|------------|
| Skulder till kreditinstitut och lån aktieägare | 806 733    | 124 254     | 0                                           | 478 995       | 1 409 982  |

Övriga poster är hänförliga till förvärvsbalanser i under året förvärvade dotterbolag.

**Not 28 Koncernmellanhavanden**

**Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Moderbolaget fakturerar dotterbolagen avseende arvoden och kostnader.

Övriga bolag i koncernen som har anställd förvaltningspersonal eller projektutvecklingspersonal fakturerar dotter- och systerbolag. Entreprenadbolagen genomför entreprenadprojekt där koncernbolag är kund och i dessa projekt fakturerar entreprenadbolagen i enlighet med överenskomna avtal.

Samtliga transaktioner ovan elimineras i koncernen.

**Fordringar och skulder mellan koncernföretag**

Moderbolagets kortfristiga fordringar hos koncernföretag uppgick till 386 430 TSEK (151 480).

Moderbolagets kortfristiga skulder till koncernföretag uppgick till 70 455 TSEK (4 362).

Alla koncerninterna mellanhavanden elimineras i sin helhet i koncernen.

**Not 29 Transaktioner med närstående**

Samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor. Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

**Uppdrag och arvoden med närstående**

Henrik Adnervik, Styrelseordförande i Stjernplan AB (publ) har genom bolaget Tax & Legal Sweden KB under året fakturerat bolaget 6 437 500 kronor avseende juridiska tjänster.

Morgan Österlind, VD i Stjernplan Entreprenad AB har genom bolaget Skärfälten Holding AB under året fakturerat bolaget 635 400 kronor avseende tjänst som inhyrd konsult och extern VD i Stjernplan Entreprenad AB. 22 552 kronor.

Meadow Row Construct AB där Morgan Österlind är delägare och styrelseledamot har under 2023 fakturerat 52 600 000 kr genom ett entreprenadavtal med Stjernplan Entreprenad Syd AB.

**Not 30 Händelser efter balansdagen**

Bolaget har efter räkenskapsårets utgång genomförd nyemission som tillförde bolaget 20 445 710 kronor och som registrerades under februari månad.

Bolaget har ingått avtal om avyttring av fastighetsägande bolag med överenskommet värde om 656 100 000 kronor. Avtalet har en framskjuten tillträdesdag den 30 september 2024. Avtalet innehåller rätt för bolaget att häva avtal under förutsättning att handpenning och övriga skulder regleras innan 30 september 2024.

Stjernplan AB (publ)  
559214-4751

| <b>Moderbolagets<br/>resultaträkning (TSEK)</b>      | <b>Not</b> | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                                      |            | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| <b>Rörelsens intäkter mm</b>                         |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                      |            | 4 130             | 4 237             |
|                                                      |            | 4 130             | 4 237             |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Övriga externa kostnader                             | 2          | -10 934           | -2 842            |
| Personalkostnader                                    | 3          | -5 630            | -5 163            |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |            | -21               | -19               |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>-12 455</b>    | <b>-3 787</b>     |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>       |            |                   |                   |
| Resultat från andelar i koncernföretag               | 4          | -98 566           | 0                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 5          | -3 962            | -1                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>-114 983</b>   | <b>-3 788</b>     |
| Bokslutsdispositioner                                | 6          | 10 391            | -4 646            |
| Skatt på årets resultat                              | 7          | 0                 | 0                 |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                |            | <b>-104 592</b>   | <b>-8 434</b>     |

Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

Stjernplan AB (publ)  
559214-4751

| <b>Moderbolagets</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Balansräkning (TSEK)</b>                  |            |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Inventarier                                  | 8          | 113               | 69                |
|                                              |            | <b>113</b>        | <b>69</b>         |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |            |                   |                   |
| Andelar i koncernföretag                     | 9          | 19 976            | 14 012            |
| Andra långfristiga fordringar                |            | 50                | 50                |
|                                              |            | <b>20 026</b>     | <b>14 062</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>20 139</b>     | <b>14 131</b>     |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag                |            | 386 430           | 151 480           |
| Övriga fordringar                            |            | 7 283             | 2 500             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 441               | 569               |
|                                              |            | <b>394 154</b>    | <b>154 549</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            | <b>8 829</b>      | <b>3 050</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>402 983</b>    | <b>157 599</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>423 122</b>    | <b>171 730</b>    |

Stjernplan AB (publ)  
559214-4751

| <b>Moderbolagets<br/>Balansräkning (TSEK)</b> | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>               |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                           | 10         |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                    |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                  |            | 102 229           | 54 210            |
|                                               |            | <b>102 229</b>    | <b>54 210</b>     |
| <b>Fritt eget kapital</b>                     |            |                   |                   |
| Överkursfond                                  |            | 270 297           | 119 440           |
| Balanserat resultat                           |            | -8 481            | -48               |
| Årets resultat                                |            | -104 592          | -8 434            |
|                                               |            | <b>157 224</b>    | <b>110 958</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                     |            | <b>259 453</b>    | <b>165 168</b>    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                   |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                            |            | 4 970             | 296               |
| Skatteskulder                                 |            | 0                 | 107               |
| Skulder till koncernföretag                   |            | 70 455            | 4 362             |
| Övriga kortfristiga skulder                   |            | 86 361            | 1 295             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  |            | 1 883             | 502               |
|                                               |            | <b>163 669</b>    | <b>6 562</b>      |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>         |            | <b>423 122</b>    | <b>171 730</b>    |

Stjernplan AB (publ)  
559214-4751

## Moderbolagets förändring av eget kapital (TSEK)

|                                                       | Aktie-<br>kapital | Ej registrerat<br>aktiekapital | Överkursfond   | Övrigt fritt<br>eget kapital | Summa<br>eget kapital |
|-------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|----------------|------------------------------|-----------------------|
| <b>Ingående eget kapital per<br/>1 januari 2022</b>   | <b>50</b>         | <b>44 482</b>                  | <b>69 118</b>  | <b>-48</b>                   | <b>113 602</b>        |
| Årets resultat                                        |                   |                                |                | -8 434                       | -8 434                |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>                   |                   |                                |                |                              |                       |
| Nyemission                                            | 9 717             | -39                            | 50 322         |                              | 60 000                |
| Fondemission                                          | 44 443            | -44 443                        |                |                              | 0                     |
| <b>Utgående eget kapital per<br/>31 december 2022</b> | <b>54 210</b>     | <b>0</b>                       | <b>119 440</b> | <b>-8 482</b>                | <b>165 168</b>        |
| <b>Ingående eget kapital per<br/>1 januari 2023</b>   | <b>54 210</b>     | <b>0</b>                       | <b>119 440</b> | <b>-8 482</b>                | <b>165 168</b>        |
| Årets resultat                                        |                   |                                |                | -104 592                     | -104 592              |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>                   |                   |                                |                |                              |                       |
| Nyemission                                            | 48 019            |                                | 151 181        |                              | 199 200               |
| - Emissionskostnader                                  |                   |                                | -323           |                              | -323                  |
| <b>Utgående eget kapital per<br/>31 december 2023</b> | <b>102 229</b>    | <b>0</b>                       | <b>270 298</b> | <b>-113 074</b>              | <b>259 453</b>        |

Stjernplan AB (publ)  
559214-4751

| <b>Moderbolagets</b>                             | <b>Not</b> | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>kassaflödesanalys (TSEK)</b>                  |            | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                  |            |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                |            | -114 983          | -3 788            |
| - Avskrivningar och nedskrivningar               |            | 21                | 19                |
| - Resultat från andelar i koncernföretag         |            | 98 566            | 0                 |
|                                                  |            | -16 396           | -3 769            |
| Betald inkomstskatt                              |            | -107              | 112               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  |            |                   |                   |
| <b>före förändringar av rörelsekapital</b>       |            | <b>-16 503</b>    | <b>-3 657</b>     |
| Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar      |            | -4 655            | -41 244           |
| Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder         |            | 5 121             | 17 999            |
| <b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>       |            | <b>466</b>        | <b>-23 245</b>    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  |            | <b>-16 037</b>    | <b>-26 902</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                  |            |                   |                   |
| Förvärv av Finansiella anläggningstillgångar     |            | -5 964            | -50               |
| Försäljning av Finansiella anläggningstillgångar |            | 235               | 0                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar      |            | -65               | 0                 |
| Lämnade aktieägartillskott till dotterbolag      |            | -21 247           | 0                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  |            | <b>-27 041</b>    | <b>-50</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                 |            |                   |                   |
| Nyemission inkl emissionskostnader               |            | 48 857            | 20 000            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> |            | <b>48 857</b>     | <b>20 000</b>     |
| <b>Årets kassaflöde</b>                          |            | <b>5 779</b>      | <b>-6 950</b>     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>            |            | <b>3 050</b>      | <b>10 002</b>     |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>              |            | <b>8 829</b>      | <b>3 050</b>      |
| Erlagd ränta                                     |            | -3 962            | 0                 |
| Erhållen ränta                                   |            | 0                 | 0                 |



---

## **MODERBOLAGETS**

### **REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER**

---

#### **Not 1 Redovisningsprinciper**

Moderbolaget följer årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.

Tillämpningen av RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Moderföretaget tillämpar följaktligen de principer som presenteras i koncernredovisningens not 2, med de undantag som anges nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Bolagets säte är Malmö.

#### **Not 1.1 Uppställningsformer**

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Detta innebär skillnader jämfört med koncernredovisningen, t ex. används funktionsindeldad resultaträkning i koncernen medan kostnadsslagsindeldad resultaträkning tillämpas i moderbolaget. Balansräkningens poster specificeras mera och delposter i eget kapital benämns olika.

#### **Not 1.2 Aktier och andelar i dotterföretag**

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna Resultat från andelar i koncernföretag, se not 4.

#### **Not 1.3 Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Företaget tillämpar RFR2, från Rådet för finansiell rapportering. Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av värdet på aktier och andelar. En bedömning görs därefter av huruvida det föreligger ett behov av nedskrivning av värdet på aktier och andelar ifråga. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### **Not 1.4 Uppskjuten inkomstskatt**

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid i en juridisk person den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

#### **Not 1.5 Leasing**

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som operationella leasingavtal (hyresavtal), vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

**Stjernplan AB (publ)**  
**559214-4751**

**Not 2 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

|                          | 2023       | 2022       |
|--------------------------|------------|------------|
| Grant Thornton Sweden AB |            |            |
| Revisionsuppdrag         | 762        | 467        |
| Övriga uppdrag           | 0          | 74         |
| <b>Summa</b>             | <b>762</b> | <b>541</b> |

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

**Not 3 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

|                                                                             | 2023     | 2022     |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till</b> |          |          |
| Kvinnor                                                                     | 1        | 1        |
| Män                                                                         | 3        | 3        |
| <b>Totalt</b>                                                               | <b>4</b> | <b>4</b> |

|                                                 | 2023         | 2022         |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Löner och ersättningar uppgår till:             |              |              |
| Verkställande direktör                          | 1 637        | 1 330        |
| Styrelsen (2 ledamöter)                         | 78           | 0            |
| (varav tantiem och därmed jämställd ersättning) | (0)          | (0)          |
| Övriga anställda                                | 2 232        | 2 029        |
| <b>Totala löner och ersättningar</b>            | <b>3 869</b> | <b>3 359</b> |

|                                                                            | 2023         | 2022         |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Sociala kostnader enligt lag och avtal                                     | 1 365        | 1 171        |
| Pensionskostnader                                                          |              |              |
| Styrelsen och verkställande direktören                                     | 23           | 154          |
| Övriga anställda                                                           | 329          | 190          |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>5 586</b> | <b>4 874</b> |

Bolaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

| <b>Könsfördelningen i företagsledningen</b> | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------------|------|------|
| Antal styrelseledamöter                     | 3    | 3    |
| varav kvinnor                               | (0)  | (0)  |
| Antal övriga befattningshavare inkl. VD     | 1    | 1    |
| varav kvinnor                               | (0)  | (0)  |

**Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag**

|                | 2023          | 2022     |
|----------------|---------------|----------|
| Försäljning    | 8 933         | 0        |
| Nedskrivningar | 89 633        | 0        |
| <b>Summa</b>   | <b>98 566</b> | <b>0</b> |

**Stjernplan AB (publ)**  
**559214-4751**

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                | <b>2023</b>  | <b>2022</b> |
|----------------|--------------|-------------|
| Räntekostnader | 3 962        | -1          |
| <b>Summa</b>   | <b>3 962</b> | <b>-1</b>   |

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

|                        | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|------------------------|---------------|---------------|
| Mottagna koncernbidrag | 15 619        | 0             |
| Lämnade koncernbidrag  | -5 228        | -4 646        |
| <b>Summa</b>           | <b>10 391</b> | <b>-4 646</b> |

**Not 7 Skatt på årets resultat**

|                                       | <b>2023</b>     | <b>2022</b>   |
|---------------------------------------|-----------------|---------------|
| <b>Redovisad skatt</b>                | <b>0</b>        | <b>0</b>      |
| <b>Redovisat resultat före skatt</b>  | <b>-104 592</b> | <b>-8 434</b> |
| Skatt enligt gällande skattesats      | 21 546          | 1 737         |
| Skatteeffekt av:                      |                 |               |
| Ej avdragsgilla kostnader             | -19 940         | -44           |
| Ej redovisat skattemässigt underskott | -1 606          | -1 693        |
| <b>Redovisad skatt</b>                | <b>0</b>        | <b>0</b>      |

**Not 8 Inventarier**

|                                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 94                | 94                |
| Inköp                                           | 66                | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>159</b>        | <b>94</b>         |
| Ingående avskrivningar                          | -25               | -6                |
| Årets avskrivningar enligt plan                 | -21               | -19               |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-46</b>        | <b>-25</b>        |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>            | <b>113</b>        | <b>69</b>         |

**Stjernplan AB (publ)**  
**559214-4751**
**Not 9 Andelar i koncernföretag**

|                                                 | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 14 012        | 18 032        |
| Förvärv under året                              | 65            | 0             |
| Lämnade aktieägartillskott                      | 107 208       | 0             |
| Nedskrivning                                    | -89 633       | 0             |
| Justering av köpeskilling                       | 0             | -4 021        |
| Sålt under året                                 | -11 675       | 0             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>19 976</b> | <b>14 012</b> |

|                                      |               |               |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Utgående planenligt restvärde</b> | <b>19 976</b> | <b>14 012</b> |
|--------------------------------------|---------------|---------------|

| Företag                                   | Org. Nr.           | Säte             | Kapital andel % | Bokfört värde |
|-------------------------------------------|--------------------|------------------|-----------------|---------------|
| <b>Stjernplan Förvaltning AB</b>          | <b>559247-0263</b> | <b>Malmö</b>     | <b>100%</b>     | <b>12 025</b> |
| <i>Stjernplan Tomelilla AB</i>            | <i>556937-4142</i> | <i>Malmö</i>     | <i>100%</i>     |               |
| <i>Stjernplan Klippan AB</i>              | <i>556459-2573</i> | <i>Malmö</i>     | <i>100%</i>     |               |
| <i>Stjernplan Passaren AB</i>             | <i>559178-4474</i> | <i>Skurup</i>    | <i>100%</i>     |               |
| <i>Stjernplan Skurup AB</i>               | <i>559098-6351</i> | <i>Malmö</i>     | <i>100%</i>     |               |
| <i>Stjernplan Ystad AB</i>                | <i>556929-7814</i> | <i>Malmö</i>     | <i>100%</i>     |               |
| <i>Stjernplan Lindö AB</i>                | <i>559339-0023</i> | <i>Malmö</i>     | <i>100%</i>     |               |
| <i>Stjernplan Yxan AB</i>                 | <i>559198-8000</i> | <i>Tomelilla</i> | <i>100%</i>     |               |
| <i>Stjernplan Västeräng AB</i>            | <i>559410-8473</i> | <i>Malmö</i>     | <i>100%</i>     |               |
| <i>Stjernplan Hässleholm AB</i>           | <i>559399-4584</i> | <i>Malmö</i>     | <i>100%</i>     |               |
| <i>Stjernplan Helsingborg AB</i>          | <i>556819-9342</i> | <i>Malmö</i>     | <i>100%</i>     |               |
| <i>Stjernplan Eslöv AB</i>                | <i>559074-2820</i> | <i>Malmö</i>     | <i>100%</i>     |               |
| <i>Stjernplan Trelleborg AB</i>           | <i>556814-8133</i> | <i>Malmö</i>     | <i>100%</i>     |               |
| <i>Stjernplan Östergård AB</i>            | <i>559250-4848</i> | <i>Malmö</i>     | <i>100%</i>     |               |
| <i>Stjernplan Tegelstenen 32 AB</i>       | <i>559396-7002</i> | <i>Malmö</i>     | <i>50%</i>      |               |
| <i>LJO Fastigheter AB</i>                 | <i>559113-5479</i> | <i>Kalmar</i>    | <i>50%</i>      |               |
| <i>NI Fastighets AB</i>                   | <i>556701-9715</i> | <i>Malmö</i>     | <i>50%</i>      |               |
| <i>Osbysmeden AB</i>                      | <i>556545-7164</i> | <i>Malmö</i>     | <i>50%</i>      |               |
| <i>Frestavägen Fastighets AB</i>          | <i>559060-0952</i> | <i>Malmö</i>     | <i>100%</i>     |               |
| <b>Stjernplan Projekt 1 AB</b>            | <b>559268-7239</b> | <b>Malmö</b>     | <b>100%</b>     | <b>343</b>    |
| <i>Stjernplan Smörbollen AB</i>           | <i>559263-2110</i> | <i>Malmö</i>     | <i>100%</i>     |               |
| <i>Stjernplan Steninge AB</i>             | <i>559206-2540</i> | <i>Malmö</i>     | <i>100%</i>     |               |
| <b>Stjernplan Projekt 2 AB</b>            | <b>559284-5522</b> | <b>Malmö</b>     | <b>100%</b>     | <b>0</b>      |
| <i>BRF Pristagarna</i>                    | <i>769637-8103</i> | <i>Lund</i>      | <i>100%</i>     |               |
| <i>Gatuhus i Brunnshög AB</i>             | <i>559176-3023</i> | <i>Malmö</i>     | <i>100%</i>     |               |
| <b>Stjernplan Projekt 3 AB</b>            | <b>559298-9619</b> | <b>Svedala</b>   | <b>58%</b>      | <b>15</b>     |
| <i>MT Syd Västeräng AB</i>                | <i>559257-3678</i> | <i>Svedala</i>   | <i>58%</i>      |               |
| <i>Stjernplan Rydsgård AB</i>             | <i>559302-8086</i> | <i>Svedala</i>   | <i>58%</i>      |               |
| <b>Stjernplan Fastighetsutveckling AB</b> | <b>559199-4693</b> | <b>Malmö</b>     | <b>100%</b>     | <b>50</b>     |
| <b>Stjernplan Entreprenad AB</b>          | <b>559418-0928</b> | <b>Malmö</b>     | <b>85%</b>      | <b>7 543</b>  |
| <i>Stjernplan Entreprenad Syd AB</i>      | <i>556973-5987</i> | <i>Malmö</i>     | <i>60%</i>      |               |
| <i>M.T. Syd AB</i>                        | <i>556737-1553</i> | <i>Skurup</i>    | <i>60%</i>      |               |
|                                           |                    |                  |                 | <b>19 976</b> |

**Stjernplan AB (publ)**  
**559214-4751**
**Not 10 Eget kapital**

| <b>Aktieslag:</b> | <b>Antal aktier</b> | <b>Aktie-kapital TSEK</b> | <b>Antal röster per aktie</b> | <b>Summa antal röster</b> |
|-------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Stam              | 10 222 858          | 102 229                   | 1                             | 10 222 858                |
| <b>Summa</b>      | <b>10 222 858</b>   | <b>102 229</b>            |                               | <b>10 222 858</b>         |

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                                | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pantsatta aktier i dotterbolag | 12 025            | 1 025             |
| <b>Summa</b>                   | <b>12 025</b>     | <b>1 025</b>      |

**Not 12 Eventualförpliktelser**

|                                  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Borgen för dotterföretag         | 617 324           | 155 535           |
| Borgen för Brf Västös Strand Ett | 15 400            | 15 400            |
| <b>Summa</b>                     | <b>632 724</b>    | <b>170 935</b>    |

Moderbolaget har ställt ut kapitaltäckningsgaranti för nedanstående dotterbolag. Garantin säkerställer att dotterbolagens egna kapital vid varje tidpunkt är intakt.

| <b>Företag</b>                | <b>Org. Nr.</b> |
|-------------------------------|-----------------|
| Stjernplan Förvaltning AB     | 559247-0263     |
| Frestavägen Fastighets AB     | 559060-0952     |
| Stjernplan Eslöv AB           | 559074-2820     |
| Stjernplan Helsingborg AB     | 556819-9342     |
| Stjernplan Hässleholm AB      | 559399-4584     |
| Stjernplan Klippan AB         | 556459-2573     |
| Stjernplan Lindö AB           | 559339-0023     |
| Stjernplan Skurup AB          | 559098-6351     |
| Stjernplan Tomelilla AB       | 556937-4142     |
| Stjernplan Trelleborg AB      | 556814-8133     |
| Stjernplan Yxan AB            | 559198-8000     |
| Stjernplan Östergård AB       | 559250-4848     |
| Stjernplan Projekt 1 AB       | 559268-7239     |
| Stjernplan Entreprenad Syd AB | 556973-5987     |

**Not 13 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Moderbolaget har under året fakturerat dotterbolagen 4 130 TSEK (4 176) avseende arvoden och kostnader.

**Not 14 Transaktioner med närstående**

Samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor. Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Henrik Adnervik, Styrelseordförande i Stjernplan AB (publ) har genom bolaget Tax & Legal Sweden KB under året fakturerat bolaget 6 437 500 kronor avseende juridiska tjänster.

Morgan Österlind, VD i Stjernplan Entreprenad AB har genom bolaget Skärfälten Holding AB under året fakturerat bolaget 635 400 kronor avseende tjänst som inhyrd konsult och extern VD i Stjernplan Entreprenad AB.

**Stjernplan AB (publ)**  
**559214-4751**

**Not 15 Vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står (SEK):

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 261 815 140       |
| Årets resultat      | -104 591 856      |
|                     | <hr/> 157 223 284 |

|                                                                                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsen och verkställande direktören föreslår att<br>i ny räkning balanseras | <hr/> 157 223 284 |
|                                                                                | 157 223 284       |

**Not 16 Händelser efter balansdagen**

Bolaget har efter räkenskapsårets utgång genomförd nyemission som tillförde bolaget 20 445 710 kronor och som registrerades under februari månad.

Övriga väsentliga händelser efter balansdagen benämns i not 30 för koncernen.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Rinse  
Tf Verkställande direktör

Henrik Adnervik  
Ordförande

Otto Hermansson  
Styrelseledamot

David Lundqvist  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift  
Grant Thornton Sweden AB

Johan Kling  
Auktoriserad revisor

Stjernplan AB (publ)  
559214-4751

## FASTIGHETSFÖRTECKNING

| Ort         | Fastighetsbeteckning | Antal lägenheter |       |       |       |        |        | Uthyrningsbar yta |         |        |        |
|-------------|----------------------|------------------|-------|-------|-------|--------|--------|-------------------|---------|--------|--------|
|             |                      | 1 rok            | 2 rok | 3 rok | 4 rok | >5 rok | Totalt | Bostäder          | Lokaler | Övrigt | Totalt |
| Bjuv        | Billesholm Gård 12:1 | 0                | 1     |       |       | 0      | 0      | 540               | 0       | 0      | 540    |
| Eslöv       | Bokhandlaren 4       | 0                | 14    |       | 4     | 1      | 1      | 1 356             | 1 485   | 0      | 2 841  |
| Eslöv       | Bokhandlaren 5       | 4                | 8     |       | 4     | 0      | 0      | 942               | 205     | 0      | 1 147  |
| Eslöv       | Ekorren 4            | 12               | 6     |       | 6     | 0      | 0      | 1 239             | 0       | 0      | 1 239  |
| Helsingborg | Bollbro 7            | 0                | 1     |       | 4     | 1      | 0      | 489               | 525     | 0      | 1 014  |
| Helsingborg | Bollbro 11           | 0                | 0     |       | 3     | 1      | 2      | 658               | 634     | 29     | 1 321  |
| Hässleholm  | Sösdala 85:2         | 3                | 7     |       | 0     | 1      | 0      | 574               | 0       | 0      | 574    |
| Hässleholm  | Sösdala 85:3         | 2                | 4     |       | 4     | 0      | 0      | 600               | 0       | 0      | 600    |
| Hässleholm  | Sösdala 85:8-11      | 6                | 19    |       | 6     | 0      | 0      | 1 760             | 0       | 0      | 1 760  |
| Hässleholm  | Sösdala 86:3-7       | 6                | 14    |       | 14    | 0      | 0      | 2 163             | 0       | 40     | 2 203  |
| Hörby       | Eriksholm 4          | 3                | 6     |       | 0     | 0      | 0      | 414               | 0       | 0      | 414    |
| Hörby       | Eriksholm 5          | 0                | 0     |       | 3     | 0      | 3      | 501               | 0       | 0      | 501    |
| Klippan     | Castor 1             | 4                | 19    |       | 3     | 1      | 0      | 1 516             | 0       | 0      | 1 516  |
| Klippan     | Freja 2              | 0                | 9     |       | 0     | 3      | 0      | 762               | 0       | 0      | 762    |
| Klippan     | Gymnasiet 4          | 15               | 4     |       | 1     | 0      | 0      | 1 012             | 0       | 0      | 1 012  |
| Klippan     | Hjärtat 24           | 0                | 6     |       | 1     | 5      | 0      | 1 044             | 576     | 0      | 1 620  |
| Klippan     | Härolden 1           | 0                | 0     |       | 0     | 0      | 0      | 0                 | 1 555   | 0      | 1 555  |
| Klippan     | Härolden 12          | 0                | 11    |       | 5     | 0      | 0      | 1 089             | 376     | 0      | 1 465  |
| Klippan     | Kammaren 4           | 1                | 1     |       | 4     | 0      | 1      | 543               | 934     | 0      | 1 477  |
| Klippan     | Kronan 8             | 1                | 8     |       | 1     | 0      | 0      | 430               | 1 318   | 0      | 1 748  |
| Klippan     | Lyrän 13             | 3                | 14    |       | 16    | 3      | 2      | 2 682             | 119     | 0      | 2 801  |
| Klippan     | Merkurius 12         | 24               | 7     |       | 23    | 4      | 2      | 3 948             | 180     | 0      | 4 128  |
| Klippan     | Merkurius 9          | 3                | 6     |       | 6     | 0      | 0      | 999               | 0       | 0      | 999    |
| Klippan     | Pilen 8-9            | 6                | 14    |       | 15    | 6      | 1      | 2 975             | 1 169   | 124    | 4 268  |
| Klippan     | Polstjärnan 4        | 4                | 22    |       | 2     | 2      | 0      | 1 683             | 0       | 0      | 1 683  |
| Osby        | Linjalen 1           | 0                | 5     |       | 7     | 4      | 0      | 1 271             | 0       | 0      | 1 271  |
| Osby        | Linjalen 11          | 0                | 6     |       | 7     | 3      | 0      | 1 271             | 0       | 5      | 1 276  |
| Osby        | Linjalen 12          | 0                | 5     |       | 7     | 4      | 0      | 1 271             | 0       | 0      | 1 271  |
| Osby        | Linjalen 13          | 0                | 5     |       | 7     | 4      | 0      | 1 271             | 0       | 0      | 1 271  |
| Osby        | Linjalen 14          | 0                | 5     |       | 7     | 4      | 0      | 1 271             | 0       | 0      | 1 271  |
| Osby        | Kandidaten 7         | 2                | 5     |       | 3     | 3      | 0      | 1 033             | 856     | 67     | 1 956  |
| Osby        | Smeden 16            | 2                | 7     |       | 8     | 5      | 0      | 1 601             | 1 104   | 433    | 3 138  |
| Skurup      | Björnen 6            | 7                | 15    |       | 29    | 17     | 5      | 6 319             | 0       | 0      | 6 319  |
| Skurup      | Björnen 8            | 0                | 11    |       | 10    | 2      | 0      | 1 674             | 0       | 4      | 1 678  |
| Skurup      | Fredrik 16           | 0                | 0     |       | 4     | 0      | 1      | 510               | 677     | 96     | 1 283  |
| Skurup      | Fredrik 17           | 1                | 1     |       | 0     | 2      | 1      | 481               | 404     | 0      | 885    |
| Skurup      | Lejonet 2            | 2                | 4     |       | 2     | 0      | 0      | 438               | 0       | 0      | 438    |
| Skurup      | Macklean 25          | 4                | 8     |       | 19    | 7      | 0      | 2 475             | 0       | 0      | 2 475  |
| Skurup      | Mårten 16            | 1                | 1     |       | 2     | 4      | 0      | 780               | 431     | 129    | 1 340  |
| Skurup      | Passaren 2           | 1                | 19    |       | 2     | 0      | 0      | 1 194             | 0       | 0      | 1 194  |
| Skurup      | Urberget 1           | 0                | 20    |       | 20    | 8      | 0      | 4 014             | 0       | 0      | 4 014  |
| Skurup      | Vallmon 2            | 0                | 0     |       | 0     | 0      | 1      | 125               | 0       | 0      | 125    |
| Skurup      | Vallmon 3            | 0                | 0     |       | 0     | 0      | 1      | 123               | 0       | 0      | 123    |
| Skurup      | Vallmon 4            | 0                | 0     |       | 0     | 0      | 1      | 123               | 0       | 0      | 123    |
| Skurup      | Vallmon 5            | 0                | 0     |       | 0     | 0      | 1      | 123               | 0       | 0      | 123    |
| Skurup      | Vallmon 6            | 0                | 0     |       | 0     | 0      | 1      | 123               | 0       | 0      | 123    |
| Skurup      | Vallmon 7            | 0                | 0     |       | 0     | 0      | 1      | 125               | 0       | 0      | 125    |
| Skurup      | Örmölla 13:257       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 90                | 0       | 0      | 90     |
| Skurup      | Örmölla 13:258       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 90                | 0       | 0      | 90     |
| Skurup      | Örmölla 13:259       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 90                | 0       | 0      | 90     |
| Skurup      | Örmölla 13:260       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 90                | 0       | 0      | 90     |
| Skurup      | Örmölla 13:261       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 90                | 0       | 0      | 90     |
| Skurup      | Örmölla 13:262       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 90                | 0       | 0      | 90     |
| Skurup      | Örmölla 13:263       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 90                | 0       | 0      | 90     |
| Skurup      | Örmölla 13:264       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 102               | 0       | 0      | 102    |
| Skurup      | Örmölla 13:265       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 102               | 0       | 0      | 102    |
| Skurup      | Örmölla 13:266       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 102               | 0       | 0      | 102    |
| Skurup      | Örmölla 13:267       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 102               | 0       | 0      | 102    |
| Skurup      | Örmölla 13:268       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 102               | 0       | 0      | 102    |
| Skurup      | Örmölla 13:269       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 102               | 0       | 0      | 102    |
| Skurup      | Örmölla 13:270       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 102               | 0       | 0      | 102    |
| Skurup      | Örmölla 13:271       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 90                | 0       | 0      | 90     |
| Skurup      | Örmölla 13:272       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 90                | 0       | 0      | 90     |
| Skurup      | Örmölla 13:273       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 90                | 0       | 0      | 90     |
| Skurup      | Örmölla 13:274       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 90                | 0       | 0      | 90     |
| Skurup      | Örmölla 13:275       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 90                | 0       | 0      | 90     |
| Skurup      | Örmölla 13:276       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 90                | 0       | 0      | 90     |
| Skurup      | Örmölla 13:277       | 0                | 0     |       | 0     | 1      | 0      | 90                | 0       | 0      | 90     |
| Skurup      | Östergård 3          | 9                | 104   |       | 80    | 4      | 0      | 13 203            | 990     | 3      | 14 196 |
| Tomelilla   | Onslunda 188:22      | 0                | 10    |       | 11    | 0      | 0      | 1 605             | 0       | 0      | 1 605  |
| Tomelilla   | Onslunda 21:30       | 0                | 2     |       | 2     | 0      | 0      | 292               | 0       | 0      | 292    |
| Tomelilla   | Onslunda 211:2       | 0                | 0     |       | 0     | 4      | 0      | 436               | 0       | 0      | 436    |
| Tomelilla   | Onslunda 219:2       | 0                | 2     |       | 4     | 23     | 0      | 2 872             | 0       | 0      | 2 872  |



|                |                   |            |            |            |            |           |              |               |               |            |                |
|----------------|-------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|--------------|---------------|---------------|------------|----------------|
| Tomelilla      | Onslunda 31:124   | 2          | 4          | 0          | 0          | 0         | 6            | 314           | 0             | 0          | 314            |
| Tomelilla      | Onslunda 31:145   | 0          | 4          | 0          | 0          | 0         | 4            | 252           | 0             | 0          | 252            |
| Tomelilla      | Onslunda 31:149   | 0          | 6          | 2          | 0          | 0         | 8            | 540           | 0             | 0          | 540            |
| Tomelilla      | Onslunda 31:150   | 0          | 3          | 0          | 1          | 0         | 4            | 270           | 0             | 0          | 270            |
| Tomelilla      | Skåne Tranås 2:21 | 1          | 5          | 0          | 0          | 0         | 6            | 366           | 0             | 0          | 366            |
| Tomelilla      | Skåne Tranås 2:22 | 0          | 5          | 1          | 0          | 0         | 6            | 396           | 0             | 0          | 396            |
| Tomelilla      | Skåne Tranås 80:1 | 0          | 6          | 4          | 0          | 0         | 10           | 712           | 0             | 0          | 712            |
| Tomelilla      | Spjutstorp 13:86  | 0          | 5          | 1          | 0          | 0         | 6            | 396           | 0             | 0          | 396            |
| Tomelilla      | Spjutstorp 62:19  | 0          | 0          | 1          | 0          | 0         | 1            | 82            | 0             | 0          | 82             |
| Tomelilla      | Spjutstorp 62:20  | 0          | 0          | 1          | 0          | 0         | 1            | 82            | 0             | 0          | 82             |
| Tomelilla      | Spjutstorp 62:21  | 0          | 1          | 0          | 0          | 0         | 1            | 64            | 0             | 0          | 64             |
| Tomelilla      | Spjutstorp 62:22  | 0          | 0          | 1          | 0          | 0         | 1            | 82            | 0             | 0          | 82             |
| Tomelilla      | Spjutstorp 62:23  | 0          | 1          | 0          | 0          | 0         | 1            | 64            | 0             | 0          | 64             |
| Tomelilla      | Spjutstorp 62:24  | 0          | 1          | 0          | 0          | 0         | 1            | 64            | 0             | 0          | 64             |
| Tomelilla      | Spjutstorp 62:25  | 0          | 0          | 1          | 0          | 0         | 1            | 82            | 0             | 0          | 82             |
| Tomelilla      | Yxan 4            | 4          | 16         | 9          | 3          | 0         | 32           | 2 056         | 0             | 0          | 2 056          |
| Trelleborg     | Bryggaren 1       | 6          | 5          | 0          | 0          | 0         | 11           | 502           | 0             | 0          | 502            |
| Trelleborg     | Bryggaren 14      | 1          | 2          | 3          | 1          | 0         | 7            | 480           | 0             | 0          | 480            |
| Trelleborg     | Böckaren 12       | 2          | 1          | 1          | 0          | 0         | 4            | 200           | 0             | 0          | 200            |
| Trelleborg     | Böckaren 13       | 1          | 2          | 1          | 0          | 0         | 4            | 230           | 0             | 0          | 230            |
| Trelleborg     | Böckaren 14       | 0          | 4          | 0          | 0          | 0         | 4            | 218           | 0             | 4          | 222            |
| Trelleborg     | Repslagaren 1     | 2          | 6          | 2          | 0          | 0         | 10           | 540           | 0             | 0          | 540            |
| Trelleborg     | Repslagaren 7     | 2          | 6          | 2          | 0          | 0         | 10           | 540           | 0             | 0          | 540            |
| Upplands Väsby | Odenslunda 1:646  | 2          | 12         | 16         | 0          | 0         | 30           | 2 025         | 0             | 0          | 2 025          |
| Vallentuna     | Lindö 1:79        | 55         | 8          | 1          | 0          | 0         | 64           | 2 095         | 0             | 0          | 2 095          |
| Ystad          | Almen 1           | 9          | 3          | 4          | 1          | 0         | 17           | 924           | 37            | 0          | 961            |
| Ystad          | Almen 3           | 8          | 6          | 0          | 0          | 0         | 14           | 639           | 0             | 0          | 639            |
| Ystad          | Almen 5           | 9          | 5          | 0          | 0          | 0         | 14           | 633           | 0             | 0          | 633            |
| Ystad          | Almen 7           | 5          | 6          | 2          | 3          | 0         | 16           | 949           | 0             | 0          | 949            |
| <b>Total</b>   |                   | <b>235</b> | <b>559</b> | <b>414</b> | <b>156</b> | <b>25</b> | <b>1 389</b> | <b>93 710</b> | <b>13 575</b> | <b>934</b> | <b>108 219</b> |





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.06.2024 12:55

SENT BY OWNER:  
Johan Kling • 28.06.2024 12:06

DOCUMENT ID:  
SJdls-nIR

ENVELOPE ID:  
H1DNO-hLC-SJdls-nIR

DOCUMENT NAME:  
Stjernplan årsredovisning IFRS 2023 version 2024-06-28 Final.pdf  
44 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                            | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| OTTO HERMANSSON<br>otto@axotan.se                    | Signed<br>Authenticated | 28.06.2024 12:15<br>28.06.2024 12:12 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1980/04/04)<br>IP: 104.28.31.64   |
| Kjell Henrik Adnervik<br>henrik.adnervik@taxlegal.se | Signed<br>Authenticated | 28.06.2024 12:15<br>28.06.2024 12:15 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1970/11/06)<br>IP: 94.234.110.36  |
| STEFAN RINSE<br>stefan.rinse@stjernplan.se           | Signed<br>Authenticated | 28.06.2024 12:17<br>28.06.2024 12:16 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1973/01/11)<br>IP: 94.191.152.233 |
| DAVID LUNDQVIST<br>david.lundqvist@stjernplan.se     | Signed<br>Authenticated | 28.06.2024 12:21<br>28.06.2024 12:20 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1980/12/07)<br>IP: 90.235.1.214   |
| Johan Andreas Håkan Kling<br>johan.kling@se.gt.com   | Signed<br>Authenticated | 28.06.2024 12:55<br>28.06.2024 12:55 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1975/03/30)<br>IP: 194.14.78.10   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stjernplan AB (publ)

Org.nr. 559214 - 4751

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stjernplan AB (publ) för år 2023.

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4 - 42 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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.

### Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen och avsnitten Finansiering av verksamheten samt Risker och osäkerhetsfaktorer, där styrelsen anger att koncernen är i behov av ytterligare kapitaltillskott för att tillgodose koncernens likviditetsbehov för år 2024 samt att bolaget har lån om ca 587 MSEK som kvarstår att refinansiera under år 2024. Styrelsen anger vidare att en nyemission planeras, men att inga utställda emissionsgarantier finns, samt att refinansieringsarbete pågår. Dessa förhållanden tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda

till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet. Vi har inte modifierat våra uttalanden på grund av detta.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stjärnplan AB (publ) 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 styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

**Grant Thornton Sweden AB**

Johan Kling  
Auktoriserad revisor

#### **Anmärkning**

Enligt 8 kap. 2 § årsredovisningslagen skulle styrelsen ha lämnat årsredovisningen till oss senast sex veckor före den bolagsstämma där årsredovisningen skall behandlas. Sådan stämma ska, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Årsredovisningen har inte lämnats till oss inom denna tid. Utkast till årsredovisningen lämnades till oss först den 13 juni 2024 och den undertecknade årsredovisningen lämnades först idag den 28 juni 2024.



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.06.2024 12:54

SENT BY OWNER:

Alexandra Levin • 28.06.2024 12:45

DOCUMENT ID:

ByW6H4fh8R

ENVELOPE ID:

SyXnHVznU0-ByW6H4fh8R

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Stjernplan AB (publ) 2023.pdf  
3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                             | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                              |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|------------------------------------------------------|
| 1. Johan Andreas Håkan Kling<br>johan.kling@se.gt.com |  Signed<br>Authenticated | 28.06.2024 12:54<br>28.06.2024 12:53 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1975/03/30)<br>IP: 194.14.78.10 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed