

Styrelsen för

Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB

Org nr 556724-2531

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	13

Undertecknad styrelseledamot i Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2023-06-12. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 12 juni 2023



Åsa Roslund

Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB
Org nr 556724-2531

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB, org nr 556724-2531, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, med säte i Stockholm, som är dotterbolag till L E Lundbergsföretagen AB (publ).

Verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Inom Vallgraven 3:2 i Göteborg. Fastigheten förvaltas av moderbolaget Hufvudstaden AB (publ).

Verkligt värde för direkt ägda fastigheter uppgick per 31 december 2022 till 78,4 (26,7) mnkr.

Sammanfattning av utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, kr	–	–	1 158 844	2 239 468	2 366 142
Rörelseresultat, kr	-28 294 070	-54 247 448	-5 456 554	-4 216 551	791 942
Årets resultat, kr	-17 649 982	-47 890 554	-4 292 732	-3 314 008	622 906
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	78,4	26,7	82,0	82,0	82,0
Soliditet, %	29	1	3	4	3

Nyckeltalsdefinitioner: Se not 15.

Resultat

Hysesintäkterna uppgick under året till 0 (0) kr.

Fastighetskostnaderna uppgick till -51 647 679 (-54 247 448) kr.

Rörelseresultatet var -28 294 070 (-54 247 448) kr.

Årets resultat uppgick till -17 649 982 (-47 890 554) kr.

Under året pågick ombyggnation för att konvertera fastighetens kontor till bostäder. I samband med bostadsprojektet genomfördes även större underhållsåtgärder för att fastigheten ska fortsätta uppfattas som attraktiv under lång tid framöver.

Föregående år genomfördes en nedskrivning av det pågående projektet om 23 353 609 kr som under 2022 reverserats i sin helhet då fastighetens marknadsvärde har ökat. Konverteringsprojektet har till största del färdigställts vid årets slut och 16 bostadslägenheter finns nu i fastigheten. Reverseringen är den huvudsakliga förklaringen till resultatförbättringen mot föregående år.

Förvärv och investeringar

Under året har till- och ombyggnader på förvaltningsfastigheter gjorts med 13 943 984 (18 737 757) kr. Konverteringsprojektet från kontor till bostäder har till största del färdigställts vid årets slut.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet

Bolaget är exponerat för värdeförändring i fastighetsbeståndet. Värdena påverkas framförallt av hyresnivåer och omvärldens direktavkastningskrav.

Upplysningar avseende verkligt värde för förvaltningsfastigheter se not 6.

Hyresutveckling

Hyresutvecklingen utgör både en risk och en möjlighet. Risken begränsas emellertid av bolagets koncentration av fastighet med bostäder i de mest intressanta kommersiella läget.

ced
AV
JAG

Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB
Org nr 556724-2531

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets verksamhet kommer framöver att övergå i en förvaltande fas då konverteringsprojektet till största del är färdigställt.

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 23 571 044 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>23 571 044</u>
	Summa	23 571 044

2023062915240

cep
AN

Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB
Org nr 556724-2531

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Nettoomsättning fastighetsförvaltning		-	-
Övriga rörelseintäkter		23 353 609	-
Fastighetsförvaltningens kostnader	3		
Underhållskostnader		-50 856 572	-29 915 042
Drift- och administration		-459 056	-496 746
Fastighetsskatt		-174 000	-324 000
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-158 051	-23 511 660
Rörelseresultat		-28 294 070	-54 247 448
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	6 002	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 671	-9 053
Resultat efter finansiella poster		-28 289 739	-54 256 501
Resultat före skatt		-28 289 739	-54 256 501
Skatt på årets resultat	5	10 639 757	6 365 947
Årets resultat		-17 649 982	-47 890 554

Rapport över totalresultat

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Årets resultat	-17 649 982	-47 890 554
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	-17 649 982	-47 890 554

2023062915241

Cell
AV

Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB
Org nr 556724-2531

2023062915242

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6	15 420 653	15 578 704
Pågående nyanläggningar	7	48 453 902	11 156 309
		<u>63 874 555</u>	<u>26 735 013</u>
Summa anläggningstillgångar		63 874 555	26 735 013
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		87 114	–
Övriga fordringar		16 688 645	6 354 979
		<u>16 775 759</u>	<u>6 354 979</u>
Summa omsättningstillgångar		16 775 759	6 354 979
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>80 650 314</u>	<u>33 089 992</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		41 221 026	47 974 440
Årets resultat		-17 649 982	-47 890 554
		<u>23 571 044</u>	<u>83 886</u>
		23 671 044	183 886
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	227 910	195 351
		<u>227 910</u>	<u>195 351</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		54 092 096	23 716 618
		<u>54 092 096</u>	<u>23 716 618</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		430 693	3 143 590
Aktuell skatteskuld		–	5 850 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 228 571	–
		<u>2 659 264</u>	<u>8 994 137</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>80 650 314</u>	<u>33 089 992</u>

ced
AN

Rapport över förändringar i eget kapital

2021	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktie-kapital		Balanserade vinstmedel, årets resultat	
<i>Belopp i kr</i>				
Vid årets ingång	100 000		731 440	831 440
Årets resultat			-47 890 554	-47 890 554
Årets övrigt totalresultat			-	-
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Koncernbidrag			59 500 000	59 500 000
Skatteeffekt på koncernbidrag			-12 257 000	-12 257 000
Summa			47 243 000	47 243 000
Vid årets utgång	100 000		83 886	183 886
2022	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktie-kapital		Balanserade vinstmedel, årets resultat	
<i>Belopp i kr</i>				
Vid årets ingång	100 000		83 886	183 886
Årets resultat			-17 649 982	-17 649 982
Årets övrigt totalresultat			-	-
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Koncernbidrag			51 810 000	51 810 000
Skatteeffekt på koncernbidrag			-10 672 860	-10 672 860
Summa			41 137 140	41 137 140
Vid årets utgång	100 000		23 571 044	23 671 044

Eget kapital, se vidare not 10.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-28 289 739	-54 256 501
Av- och nedskrivningar av tillgångar		158 051	23 511 660
Övriga förändringar		-23 353 609	—
Betald inkomstskatt		-5 938 205	-6 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-57 423 502	-30 751 008
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-10 333 666	-6 324 930
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		22 201 152	50 163 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-45 556 016	13 087 757
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-13 943 984	-18 737 757
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 943 984	-18 737 757
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		59 500 000	5 650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		59 500 000	5 650 000
Årets kassaflöde		—	—
Likvida medel vid årets början		—	—
Likvida medel vid årets slut		—	—

Tilläggssupplysningar till kassaflödesanalyser

Erhållen ränta		6 002	—
Erlagd ränta		-1 671	-9 054

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Överensstämmelse med lag och normgivning

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

Värderingsgrunder

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

Redovisningsvaluta

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

Klassificering

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

Redovisningsprinciper

Hufvudstaden koncernen tillämpar IFRS i sin koncernredovisning och bolaget har därför valt att tillämpa rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer, utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

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

IFRIC 21 Avgifter, tillämpas sedan 1 januari 2015. Uttalandet innehåller regler som anger att statliga avgifter skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket berör fastighetsskatten för Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB. Kostnadsföring sker oförändrat periodiserat över året.

Intäkter från rörelsen

Hyresintäkter

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter. Rabatter lämnade som kompensation för t ex successiv inflyttning redovisas i den period de lämnas. Övriga rabatter periodiseras över hyreskontraktets löptid.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar, erhållna utdelningar och valutakursvinster. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder. Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Räntekostnader direkt hänförliga till ny- och tillbyggnad som tar en betydande tid att färdigställa aktiveras i anskaffningsvärdet för tillgången ifråga.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas, tillsammans med tillhörande aktuell skatt, i eget kapital bland balanserade vinstmedel.

Skatt

Redovisad skatt utgörs av inkomstskatter och består av aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt avser årets skattepliktiga resultat avseende aktuellt räkenskapsår. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Obeskattade reserver består av en skattedel och en egetkapitaldel. Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver särredovisas inte utan ingår i obeskattade reserver. Beloppen beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kan förväntas medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB

Org nr 556724-2531

Förvaltningsfastigheter*Definition och värdering*

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

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Förvaltningsfastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet. Låneutgifter aktiveras i bolaget.

Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

- Kontors- och butiksbyggnader	100 år
- Byggnadsinventarier	5-20 år
- Inventarier	5 år

Upplysningar om förvaltningsfastigheter verkliga värden

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. I not lämnas upplysningar avseende verkligt värde.

Verkliga värden är en form av marknadsvärden, och ska utgöra de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Beskrivning av tillämpad värderingsprocess och teknik, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell mm framgår av not 6.

Materiella anläggningstillgångar som inte utgör förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid investeringar aktiveras även direkt hänförliga låneutgifter i de fall finansieringskostnaden är av materiell betydelse.

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

- Inventarier 3-5 år

Nedskrivningar*Nedskrivning av förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar*

De redovisade värdena för företagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar**Bedömningar och uppskattningar**

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Faktiska utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar och antaganden.

Förvaltningsfastigheter - uppgifter om verkligt värde

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet.

För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10 %. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 6.

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Bolaget har under året ej haft någon anställd. Några löner har ej utgått under året.

Ersättning till revisorer har ej utgått från bolaget, revisionsarvode erläggs av moderbolaget.

Not 4 Finansiella intäkter och kostnader**Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Ränteintäkter, övriga	6 002	-
	<u>6 002</u>	<u>-</u>

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, övriga	-1 671	-9 053
	<u>-1 671</u>	<u>-9 053</u>

Not 5 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	10 672 315	6 398 504
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	1	2
Aktuell skatt	<u>10 672 316</u>	<u>6 398 506</u>
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-32 559	-32 559
Uppskjuten skatt	<u>-32 559</u>	<u>-32 559</u>
Totalt redovisad skattekostnad	<u>10 639 757</u>	<u>6 365 947</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-28 289 739		-54 256 501
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	5 827 686	20,6%	11 176 839
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-10	-8,9%	-4 810 894
Ej skattepliktiga intäkter	17,0%	4 812 080	0,0%	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	1	0,0%	2
Redovisad effektiv skatt	<u>37,6%</u>	<u>10 639 757</u>	<u>11,7%</u>	<u>6 365 947</u>

Cell
AV
JR

Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB
Org nr 556724-2531

2023062915248

Not 6	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		19 055 825	19 055 825
Vid årets slut		19 055 825	19 055 825
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-3 477 121	-3 319 070
Årets avskrivning		-158 051	-158 051
		-3 635 172	-3 477 121
Utgående planenligt restvärde byggnader		15 420 653	15 578 704
Redovisat värde vid årets slut		15 420 653	15 578 704
Varav mark			
		2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		3 250 725	3 250 725
Redovisat värde vid årets slut		3 250 725	3 250 725
Taxeringsvärde		43 500 000	32 400 000
Varav mark		24 600 000	14 800 000
Information om förvaltningsfastigheternas verkliga värde för upplysningsändamål			
		2022-12-31	2021-12-31
Verkliga värden, mnkr		78,4	26,7

Verkligt värde

Företaget redovisar förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastighetens driftsnetto.

Bedömningen av avkastningskraven är baserad på inhämtad information om marknadens förräntningskrav på köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut ger vägledning om marknadens avkastningskrav. Hänsyn har även tagits till olika fastighetstyper, teknisk standard och byggnadskonstruktion. Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Informationen avstäms med värderings- och rådgivningsföretag.

Not 7	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		11 156 309	15 772 161
Investeringar		13 943 984	18 737 757
Nedskrivning		-	-23 353 609
Reversering nedskrivning		23 353 609	-
Redovisat värde vid årets slut		48 453 902	11 156 309

Cell
AV

Not 8 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Hanteringen av finansiella risker inom Hufvudstaden-koncernen är centraliserad till finansfunktionen i moderbolaget och regleras av koncernens finanspolicy som gäller för samtliga koncernföretag. För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa, se årsredovisningen för Hufvudstaden AB (publ).

Företaget är exponerat för följande finansiella risker: finansieringsrisk, ränterisk samt kreditrisk.

Not 9 Uppskjuten skatt

Redovisade uppskjutna skattefordringar och skulder

	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	-	-	227 910	195 351	-227 910	-195 351
Skatteskulder, netto	0	0	227 910	195 351	-227 910	-195 351

Not 10 Eget kapital

	2022-12-31	2021-12-31
Akties kvotvärde	100	100
Antal aktier	1 000	1 000

Upplysningar om kapital och kapitalstruktur

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel. Utgörs av tidigare års fria egna kapital efter lämnad vinstutdelning. Balanserade vinstmedel utgör tillsammans med årets resultat det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 23 571 044 kronor, balanseras i ny räkning.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna driftskostnader	12 221	-
Upplupna projektkostnader	2 216 350	-
	2 228 571	-

Not 12 Ställda panter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

ced
AN

Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB
Org nr 556724-2531

Not 13 Närstående

Bolaget har en närstående relation med moderbolaget och dess ägare, se förvaltningsberättelsen. Koncernbidrag erhålls från moderbolaget i enlighet med gällande skatteregler. Samtliga övriga närståendetransaktioner sker enligt armlängdsprincipen.

Not 14 Hållbarhetsrapport

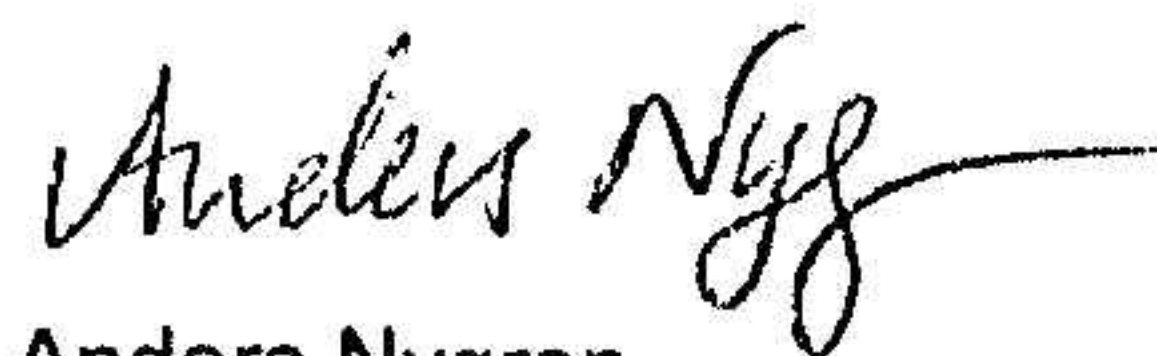
Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB omfattas av en Hållbarhetsrapport upprättad av moderbolaget Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, med säte i Stockholm.

Not 15 Nyckeltalsdefinitioner

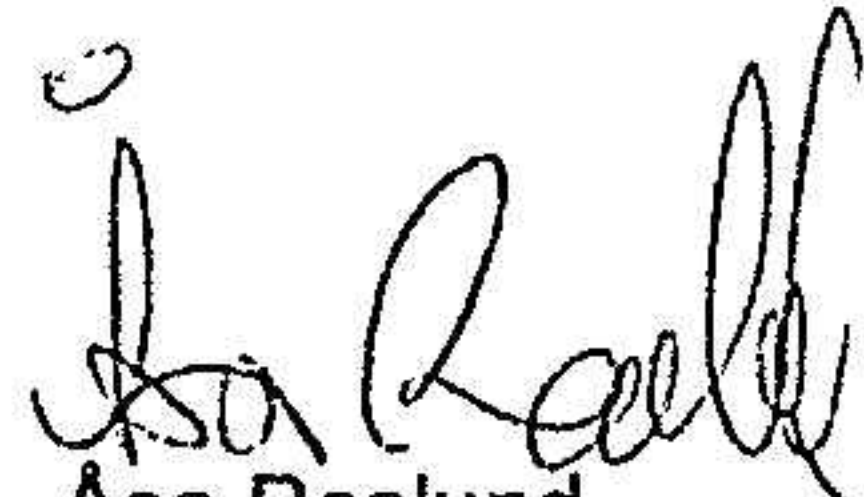
Marknadsvärde fastigheter, kr Det belopp som fastigheterna skulle kunna överlåtas till, under förutsättning att transaktionen går mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

Soliditet, % Justerat eget kapital vid årets slut i förhållande till balansomslutning.

Stockholm den 1 juni 2023



Anders Nygren
Ordförande



Asa Roslund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 juni 2023
PricewaterhouseCoopers AB



Erik Draskovic-Ydemark
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB, org.nr 556724-2531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gbg Inom Vallgraven 3-2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB.

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 Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

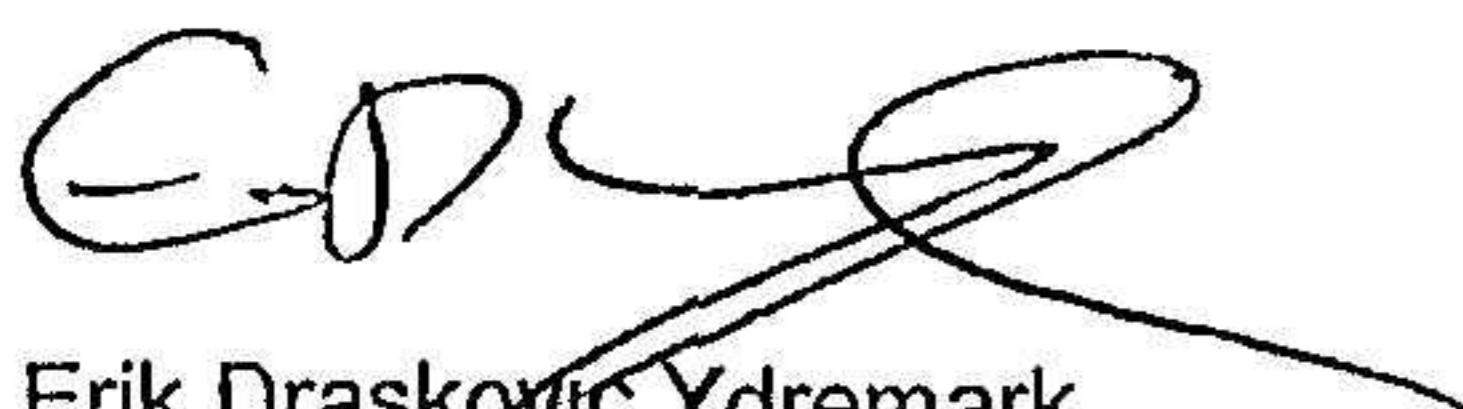
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 8 juni 2023

PricewaterhouseCoopers AB



Erik Draskovic Ydre mark
Auktoriserad revisor