

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2022-01-01--2022-12-31

för

Hallsell Property Invest AB  
559132-0295

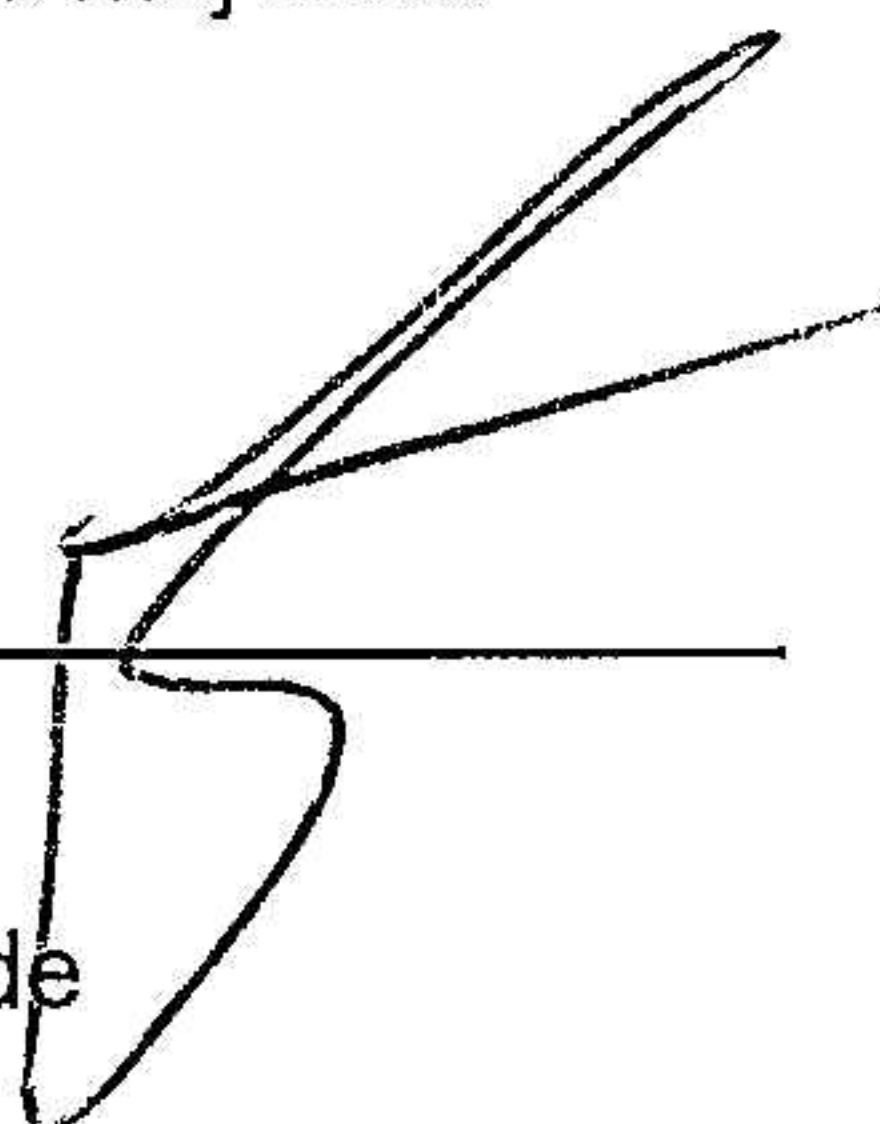
Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 15 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 15 maj 2023

Edgar Haugen  
Styrelseordförande



# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

## Hallsell Property Invest AB

### 559132–0295

#### Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

## Årsredovisning för Hallsell Property Invest AB

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Hallsell Property Invest AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

### Information om verksamheten

Hallsell Property Invest AB är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger en förvaltningsfastighet i Hallsberg genom dotterbolag. Fastigheten omfattar ca 82 810 kvadratmeter uthyrningsbar yta som är fullt uthyrt. Hyresgästen är Ahlsell som använder det som centrallager för deras butiker.

Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

Ahlsell är ensam ansvarig för majoriteten av kostnaderna kopplade till leasingavtalen, inklusive alla driftskostnader och alla reparations- och underhållskostnader enligt leasingavtalen. Fastighetsskatt debiteras som tillägg för hyresgästen. Hallsell Property Invest AB som hyresvärd ansvarar endast för drift- och underhållskostnader för byggnadens stomme och fasad samt för tekniska grundinstallationer såsom värme och ventilation.

Koncernens resultat 2022 uppgår till 4 877 tkr (211 726). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till den realiserade värdeförändringen på fastigheten om -14 569 tkr (240 000). Moderbolagets resultat uppgår till 5 310 tkr (9 317), vilket är lägre än föregående år och beror på främst högre räntekostnader under 2022.

### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i fastighetsägande dotterbolag.

### Finansiering

Koncernen har per 2022-12-31 tre externa lån redovisade till totalt 625 851 tkr. Lånen löper med en rörlig ränta om Stibor +2,35 %. För ytterligare information se not 4.

### Ägarförhållanden

Hallsell Property Invest AB är ett onoterat fastighetsbolag. Antal utestående aktier per den 31 december 2022 uppgår till 50 000 stycken (50 000).

	Andel	Antal aktier
Canica Eiendom AS	50 %	25 000
Ragde Eiendom AS	50 %	25 000
<b>Summa aktieägarna</b>	<b>100 %</b>	<b>50 000</b>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari 2022 inledde Ryssland en militär invasion av Ukraina. Detta agerande har mötts med sanktioner från västvärlden, vilket har lett till en skenande inflation främst hänförlig till ökade energipriser med höjda räntor som följd. Detta har skapat en instabilitet på världens finansmarknader.

Fastigheternas marknadsvärde har minskat med 14 569 tkr under perioden, från 1 265 000 tkr per 31 december 2021 till 1 250 431 tkr per 31 december 2022.

Minskningen är främst hänförlig till höjda direktavkastningskrav som en följd av osäkerheten på finansieringsmarknaden och det höjda ränteläget. För ytterligare information se not 11.

### Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästerna. För fastigheten förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	52 102	50 910	50 781	41 573	40 570
Driftnetto	50 731	49 847	49 781	40 656	39 710
Förvaltningsresultat	23 930	28 858	31 531	17 354	18 377
Resultat före skatt	9 361	268 858	56 470	-91 646	18 074
Resultat per aktie, kr	97,54	4 234,52	836,72	-1 455,36	307,84
Marknadsvärde fastigheten	1 250 431	1 265 000	1 025 000	1 000 000	993 000
Antal utestående aktier, st	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Avkastning på eget kapital, %	1,18	69,17	23,33	neg	62,78
Skuldsättningsgrad, ggr	2,01	2,08	4,14	5,70	9,57
Belåningsgrad, %	50,21	49,30	57,97	59,20	53,08
Räntetäckningsgrad, ggr	1,91	2,41	2,79	1,96	1,90
Soliditet, %	33,25	32,52	19,47	14,92	9,46
Skuldsättningskvot, ggr	1,91	2,41	2,79	0,84	0,81
Överskottsgrad, %	97,37	97,91	98,03	97,79	97,88
NRV per aktie, kr	9 991,58	9 880,26	4 578,70	3 525,04	3 897,96
Fastighetens direktavkastning, %	4,06	3,94	4,86	4,07	4,00
Utdelning, kr/aktie	-	-	-	-	-

**Risker och osäkerhetsfaktorer**

**Hyresgäster**

Fastigheten är för närvarande fullt uthyrd till Ahlsell Sverige AB. Hyresavtalet sträcker sig till 2035-12-31. Fastigheten innefattar logistik och parkeringsplatser, samt område för av- och pålastning av lagervaror. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästens uppsägning av befintligt hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästen.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då fastigheten är uthyrd med triple net-liknande avtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, till stor del betalar drift- och underhållskostnader som belöper på fastigheten.

**Fastigheten**

Koncernen redovisar fastigheten till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheten till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i

avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

**Förslag till vinstdisposition**

**Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)**

Övrigt tillskjutet kapital	10 713 800
Balanserade vinstmedel	40 252 286
Årets resultat	5 310 259
	<hr/>
	<b>56 276 345</b>

**Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att**

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	56 276 345
	<hr/>
	<b>56 276 345</b>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Hysesintäkter	5	52 102	50 910
Drift- och underhållskostnader	6	-620	-312
Fastighetsskatt		-751	-751
<b>Driftnetto</b>		<b>50 731</b>	<b>49 847</b>
Administrationskostnader	7, 8	-520	-548
Finansiella intäkter		0	28
Finansiella kostnader	9	-26 281	-20 469
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>23 930</b>	<b>28 858</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	-14 569	240 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 361</b>	<b>268 858</b>
Aktuell skatt	10	-3 795	-3 780
Uppskjuten skatt	10	-689	-53 352
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>		<b>4 877</b>	<b>211 726</b>
Resultat per aktie före utspädning, kr	15	97,54	4 234,5
Resultat per aktie efter utspädning, kr	15	97,54	4 234,5

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2022	2021
Årets resultat <sup>1</sup>	4 877	211 726
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>4 877</b>	<b>211 726</b>

<sup>1</sup> Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	1 250 431	1 265 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 250 431</b>	<b>1 265 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	12	882	1 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	812	161
Likvida medel	14	1 480	284
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 174</b>	<b>1 833</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 253 605</b>	<b>1 266 833</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	15	50	50
Övrigt tillskjutet kapital		10 714	10 714
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		406 052	401 175
<b>Summa eget kapital</b>		<b>416 816</b>	<b>411 939</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	16	625 852	623 667
Andra långfristiga skulder	16	117 930	140 812
Uppskjuten skatteskuld	10, 17	82 763	82 074
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>826 545</b>	<b>846 553</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	878	-
Aktuella skatteskulder	10	8 331	7 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 035	539
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 244</b>	<b>8 341</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>836 789</b>	<b>854 894</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 253 605</b>	<b>1 266 833</b>

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	50	10 714	189 449	200 213
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	211 726	211 726
<b>Summa totalresultat 2021-12-31</b>	-	-	211 726	211 726
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-	-
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31<sup>1</sup></b>	50	10 714	401 175	411 939
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	50	10 714	401 175	411 939
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	4 877	4 877
<b>Summa totalresultat 2022-12-31</b>	-	-	4 877	4 877
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-	-
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31<sup>1</sup></b>	50	10 714	406 052	416 816

<sup>1</sup>Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	23	23 930	28 858
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		2 185	2 185
Betald skatt		-3 266	-169
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>22 849</b>	<b>30 874</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av hyresfordringar		-	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-145	511
Ökning/minskning av leverantörsskulder		878	-101
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		496	54
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>24 078</b>	<b>31 338</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Upptagande av lån		-	-
Amortering av lån		-22 882	-32 421
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-22 882</b>	<b>-32 421</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 196</b>	<b>-1 083</b>
Likvida medel vid räkenskapsårets början		284	1 367
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	1 480	284

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	22	275	197
Administrationskostnader	7, 8	-550	-516
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-275</b>	<b>-319</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernbolag		21 772	25 233
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter		13 878	8 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-26 278	-20 465
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 097</b>	<b>13 071</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	22	8	24
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 105</b>	<b>13 095</b>
Skatt på årets resultat	10	-3 795	-3 778
Uppskjuten skatt	10	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>5 310</b>	<b>9 317</b>
<b>Rapport över totalresultat, moderbolaget</b>			
<b>Belopp i tkr</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årets resultat		5 310	9 317
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat</b>		<b>5 310</b>	<b>9 317</b>

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	20	430 015	452 103
Fordringar hos koncernföretag	22	365 000	362 179
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>795 015</b>	<b>814 282</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	22	8	24
Övriga kortfristiga fordringar	12	58	328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	14 056	8 783
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>14 122</b>	<b>9 135</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>14</b>	<b>519</b>	<b>186</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 641</b>	<b>9 321</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>809 656</b>	<b>823 603</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		-	-
Balanserad vinst eller förlust		50 966	41 649
Årets resultat		5 310	9 317
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>56 276</b>	<b>50 966</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 326</b>	<b>51 016</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	16	625 852	623 667
Övriga långfristiga skulder	16	117 930	140 812
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>743 782</b>	<b>764 479</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	245	-
Skatteskulder	10,17	8 268	7 564
Övriga kortfristiga skulder	18	-	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 035	539
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 548</b>	<b>8 108</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>809 656</b>	<b>823 603</b>

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	50	-14 286	55 935	41 699
Årets resultat <sup>1</sup>	-	14 286	-14 286	-
Eget kapital 2021-12-31	50	-	50 966	51 016
Ingående balans 2022-01-01	50	-	50 966	51 016
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	5 310	5 310
Eget kapital 2022-12-31	50	-	56 276	56 326

<sup>1</sup>Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	23	9 097	13 071
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		2 185	2 185
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>		-21 772	-25 233
Betald skatt		-3 091	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-13 581</b>	<b>-9 977</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-	-
Ökning/minskning av övriga fordringar		-4 987	-878
Ökning/minskning av leverantörsskulder		245	-102
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		491	60
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-17 832</b>	<b>-10 897</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	4		
Utlåning till dotterbolag		-2 821	-
Erhållet koncernbidrag		8	24
Amortering från dotterbolag		43 860	42 180
Amortering externa skulder		-22 882	-32 421
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>18 165</b>	<b>9 783</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>333</b>	<b>-1 114</b>
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		186	1 300
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	519	186

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information om bolaget

Hallsell Property Invest AB med organisationsnummer 559132-0295 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är C/o Ragde Eiendom AS, Gladengveien 3B, 0661 Oslo, Norge. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta en logistikfastighet i Hallsberg.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 17 april 2023 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 15 maj 2023.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Hallsell Property Invest AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2022 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Hallsell Property Invest AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2022

Under räkenskapsår 2023 träder ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Koncernen har valt att tillämpa dessa ändringar redan för räkenskapsår 2022. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Hallsell Property Invest AB och de bolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett

dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

### Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta fastigheten i Hallsberg. Fastigheten följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

### Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

### Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis el och vatten. Hallsells intäkter består endast av hyresintäkter och någon uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter redovisas därför inte.

### Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren.

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5.

#### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När Hallsell förvärvade sitt fastighetsägande dotterbolag klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

#### Förvaltningsfastigheter

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentlig indata baseras på icke observerbar data. Verkligt värde baseras på extern marknadsvärdering som inhämtas en gång per år, till årsbokslut.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

#### Finansiella instrument

##### *Klassificering och värdering*

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktensliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Hallsell Property Invest AB redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. För Hallsell Property Invest AB redovisas leverantörsskulder, banklån och övriga skulder till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

##### *Kvittning av finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

##### *Nedskrivning*

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Hallsells kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

##### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

### Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

### Fastighetsskatt

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

### Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

### Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

### Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.

Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

### Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

### Värdering fastigheten

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 11.

### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

### Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheten är fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider.

Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen har per 2022-12-31 tre externa lån på totalt 625 852 tkr (623 667). Lånen har en rörlig ränta på STIBOR plus marginal på 2,35 %.

På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 5 297 tkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 75 % och att koncernens räntetäckningsgrad skall överstiga 1,5. Bolaget uppfyller samtliga krav per 2022-12-31. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Koncernen 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	627 900	-
Andra långfristiga skulder	-	-	117 930	-
Räntor	7 585	22 754	30 339	-
Lev skulder	878	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 463</b>	<b>22 754</b>	<b>776 169</b>	<b>-</b>

Koncernen 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	627 900	-
Andra långfristiga skulder	-	-	140 812	-
Räntor	3 540	10 620	14 161	-
Övr. kortfr. skulder	5	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 545</b>	<b>10 620</b>	<b>782 873</b>	<b>-</b>

Moderbolaget 2022-12-31	Inom 3 månader	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	627 900	-
Andra långfristiga skulder	-	-	117 930	-
Räntor	7 585	22 754	30 339	-
Lev skulder	245	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 830</b>	<b>22 754</b>	<b>776 169</b>	<b>-</b>

Moderbolaget 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	627 900	-
Andra långfristiga skulder	-	-	140 812	-
Räntor	3 540	10 620	14 161	-
Övr. kortfr. skulder	5	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 545</b>	<b>10 620</b>	<b>782 873</b>	<b>-</b>

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

#### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	IB 2022-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2022-12-31
Upplåning	623 667	-	2 185	625 852
Kortfr del upplåning	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>623 667</b>	<b>-</b>	<b>2 185</b>	<b>625 852</b>

Balanspost	IB 2021-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkand e poster	UB 2021-12-31
Upplåning	594 182	-	29 485	623 667
Kortfr del upplåning	27 300	-	-27 300	-
<b>Summa</b>	<b>621 482</b>	<b>-</b>	<b>2 185</b>	<b>623 667</b>

### Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheten är för närvarande fullt uttyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Övriga fordringar	882	58
Likvida medel	1 480	520
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>2 362</b>	<b>578</b>

	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Övriga fordringar	1 389	328
Likvida medel	284	186
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>1 673</b>	<b>514</b>

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

### Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	882	882
Likvida medel	1 480	1 480
<b>Summa</b>	<b>2 362</b>	<b>2 362</b>

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	625 852	625 852
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-
Leverantörsskulder	878	878
<b>Summa</b>	<b>626 730</b>	<b>626 730</b>

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	1 389	1 389
Likvida medel	284	284
<b>Summa</b>	<b>1 673</b>	<b>1 673</b>

Finansiella skulder 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	623 667	623 667
<b>Summa</b>	<b>623 667</b>	<b>623 667</b>

### Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastighet värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11. Verkligt värde på bolagets finansiella instrument bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång.

### Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 24.

### Skuldsättningsgrad

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Totala skulder	836 789	854 894
Eget kapital	416 816	411 939
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>2,01</b>	<b>2,08</b>

### Belåningsgrad

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	627 900	623 667
Fastighetens marknadsvärde	1 250 431	1 265 000
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>50,21</b>	<b>49,30</b>

### Soliditet

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	416 816	411 939
Balansomslutning	1 253 605	1 266 833
<b>Soliditet, %</b>	<b>33,25</b>	<b>32,52</b>

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2022	2021
Hyresintäkter exkl. tillägg	51 351	50 159
Fastighetsskatt	751	751
Hyrestillägg	-	-
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>52 102</b>	<b>50 910</b>

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2022	2021
Inom 1 år	55 156	51 351
Senare än 1 men inom 2 år	55 156	51 351
Senare än 2 men inom 3 år	55 156	51 351
Senare än 3 men inom 4 år	55 156	51 351
Senare än 4 men inom 5 år	55 156	51 351
Senare än 5 år	441 250	462 159
<b>Summa</b>	<b>717 031</b>	<b>718 914</b>

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheten hyrs ut under operationellt hyresavtal och genererar hyresintäkter.

Moderbolaget innehar inga hyresavtal. Ahlsell står för 100 % av hyresintäkterna, hyresgästen är, för koncernen, en extern kund.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2022	2021
Försäkringspremier	588	270
Övrigt	32	42
<b>Summa</b>	<b>620</b>	<b>312</b>

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	289	313	289	313
Övrigt	231	235	261	204
<b>Summa</b>	<b>520</b>	<b>548</b>	<b>550</b>	<b>517</b>

Upplysningar om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>BDO AB</b>				
Revisionsuppdrag	85	80	85	80
Rådgivning	15	-	15	-
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>80</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Inget styrelsearvode har utgått under året.

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	24 049	18 276	24 049	18 276
Övriga finansiella kostnader	2 232	2 193	2 229	2 189
<b>Summa</b>	<b>26 281</b>	<b>20 469</b>	<b>26 278</b>	<b>20 465</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 2 185 tkr (2 185) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånen.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-3 795	-3 780	-3 795	-3 778
<b>Summa</b>	<b>-3 795</b>	<b>-3 780</b>	<b>-3 795</b>	<b>-3 778</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Skatteeffekt förändring obeskattade reserver	-1 084	-1 279	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	395	-52 073	-	-
<b>Summa</b>	<b>-689</b>	<b>-53 352</b>	<b>-</b>	<b>-3 778</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-4 484</b>	<b>-57 132</b>	<b>-3 795</b>	<b>-3 778</b>

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för innevarande och kommande år, 20,6 %.

Sedan räkenskapsår 2019 tillämpas ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 17.

### Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	9 361	268 858	9 105	13 095
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-4 484</b>	<b>-57 132</b>	<b>-3 795</b>	<b>-3 778</b>
Skatt enligt svensk skattesats	-1 928	-55 385	-1 876	-2 698
Skatteeffekt hänförlig till skillnad mellan bokföringsmässigt och skattemässigt resultat i KB	638	663	637	663
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-11	-1	-11	-
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	-2 545	-2 438	-2 545	-2 438
Skatteeffekt av skillnad skatte- och bokföringsmässiga avskrivningar	-638	-664	-	-
Skatt hänförlig till tidigare taxering	-	693	-	695
Utnyttjat underskottsavdrag	1	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-4 484</b>	<b>-57 132</b>	<b>-3 795</b>	<b>-3 778</b>

### Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastighet, vilken innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Hallsberg Omlastningen 1	Hallsberg

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärdering på balansdagen av extern och oberoende värderare, DNB. Till den externa värderaren lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	1 265 000	1 025 000	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-14 569	240 000	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 250 431</b>	<b>1 265 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

Kalkylperioden utgör 15 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	4,16
Direktavkastningskrav, %	4,75
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	0,0

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 5,0 %	56 982 / -54 233
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %	-105 295 / 130 139
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,0 %	-21 070 / 21 070

### Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	43	411	37	328
Momsfordran	839	977	21	-
<b>Summa</b>	<b>882</b>	<b>1 388</b>	<b>58</b>	<b>328</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	812	161	178	161
Upplupna koncern-interna ränteintäkter	-	-	13 878	8 622
<b>Summa</b>	<b>812</b>	<b>161</b>	<b>14 056</b>	<b>8 783</b>

### Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	1 480	284	519	186
<b>Summa</b>	<b>1 480</b>	<b>284</b>	<b>519</b>	<b>186</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 15 Eget kapital

**Aktiekapital**

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 50 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	50 000	50 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	50 000	50 000

**Resultat per aktie**

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2022-12-31	2021-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	4 876 974	211 726 515
Genomsnittligt antal aktier, st	50 000	50 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>97,54</b>	<b>4 255,0</b>

**Fritt eget kapital**

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheten.

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	627 900	627 900	627 900	627 900
Andra långfristiga skulder	117 930	140 812	117 930	140 812
Kortfristig del av långfristig skuld	-	-	-	-
Uppläggningsavgift	-2 048	-4 233	-2 048	-4 233
<b>Summa</b>	<b>743 782</b>	<b>764 479</b>	<b>743 782</b>	<b>764 479</b>

Koncernen upptog i samband med förvärvet under 2017 två externa lån på 546 000 tkr respektive 136 500 tkr. Amortering har skett tidigare år med totalt 81 900 tkr på det mindre lånet under 2018-2020 och det större lånet är amorteringsfritt. Under årsskiftet 2020/2021 omförhandlades det mindre lånet till amorteringsfritt och utökades med 27 300 tkr, varför det nu uppgår till 81 900 tkr. Lånen togs ursprungligen på en tidshorisont på 5 år men förlängs löpande till befintliga villkor, det vill säga rörlig ränta. Andra långfristiga skulder avser aktieägarlån.

Not 17 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Underskottsavdrag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till transaktionskostnader	1 389	1 389	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-5 051	-3 967	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-79 101	-79 496	-	-
<b>Summa</b>	<b>-82 763</b>	<b>-82 074</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>- 82 763</b>	<b>- 82 074</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 0 tkr (0) med hänsyn taget till resultatet för år 2022. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0).

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	-	-	-	5
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	968	454	968	454
Övrigt	67	85	67	85
<b>Summa</b>	<b>1 035</b>	<b>539</b>	<b>1 035</b>	<b>539</b>

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	452 103	426 870
Resultatandel Förvaltningsbolaget Nordhall HB	21 772	25 233
Eget uttag Förvaltningsbolaget Nordhall HB	-43 860	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>430 015</b>	<b>452 103</b>

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Hallsell Property AB	100	100	50	88
Förvaltningsbolaget Nordhall HB	99,9	99,9	429 965	62 012
<b>Summa</b>			<b>430 015</b>	<b>62 100</b>

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Hallsell Property AB	559128-6926	Stockholm
Förvaltningsbolaget Nordhall HB	916622-3611	Stockholm

#### Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	546 000	546 000	-	-
Pant i andelar i handelsbolag	765 965	792 652	429 965	452 053
<b>Summa</b>	<b>1 311 965</b>	<b>1 338 652</b>	<b>429 965</b>	<b>452 053</b>

Eventalförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

#### Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av business management fee om 202 tkr (197), technical management fee 35 tkr (0), revisionskostnad om 40 tkr (0), interna räntor om 13 878 tkr (8 622) och koncernbidrag om 8 tkr (24). Per 2022-12-31 uppgår moderbolagets långfristiga fordringar på koncernbolag till 365 000 tkr (362 179) och kortfristiga fordringar på koncernbolag till 13 878 tkr (328). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

#### Not 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Erlagd ränta	24 049	18 275	24 049	18 275
Erhållen ränta	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>24 049</b>	<b>18 275</b>	<b>24 049</b>	<b>18 275</b>

#### Not 24 Definitioner

##### Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

##### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital

##### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

##### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

##### Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

##### Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

##### Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med summan av finansiella kostnader och amorteringar

##### Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

##### NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

##### Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens marknadsvärde

#### Not 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång.

#### Not 26 Förslag till vinstdisposition

##### Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	10 713 800
Balanserade vinstmedel	40 252 286
Årets resultat	5 310 259
	<b>56 276 345</b>

##### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	56 276 345
	<b>50 276 345</b>

Styrelsen föreslår att balanserade vinstmedel överförs i ny räkning.

### Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 17 april 2023.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Edgar Haugen  
Styrelseordförande

Jan Ole Stangeland  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Jan Ole Stangeland

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Hallsell Property Invest AB och Hallsel...

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-2381122

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-17 06:50:29 UTC



## Edgar Haugen

### Styrelseordförande

På uppdrag av: Hallsell Property Invest AB och Hallsel...

Serienummer: 9578-5994-4-524823

IP: 46.15.xxx.xxx

2023-04-17 14:47:25 UTC



## Tomas Näsfeldt

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: BDO Mälardalen AB

Serienummer: 19600417xxxx

IP: 92.244.xxx.xxx

2023-04-17 17:34:58 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

**REVISIONSBERÄTTELSE**

Till bolagsstämman i Hallsell Property Invest AB  
Org.nr. 559132-0295

**Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen****Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hallsell Property Invest AB för år 2022.

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 2022 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 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

**Revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 i 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 förvaltning för Hallsell Property Invest 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 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 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 bolagets 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.

##### **Revisorns ansvar**

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt

uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm dag för digital signatur

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt  
Auktoriserad revisor

2023061605567



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
17.04.2023 19:34  
SENT BY OWNER:  
Thomas Näsfeldt • 17.04.2023 16:57  
DOCUMENT ID:  
HJVvAR9G3  
ENVELOPE ID:  
H1iLC0qGn-HJVvAR9G3

DOCUMENT NAME:  
RB Hallsell Property Invest AB.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION <sup>*</sup>	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Näsfeldt thomas.nasfeldt@bdo.se	Signed Authenticated	17.04.2023 19:34 17.04.2023 19:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/04/17) IP: 92.244.4.44

\* 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