

Fastställelseintyg

Räkenskapsåret 2022

Undertecknad styrelseledamot i Ivar Kjellberg AB, 556309-6170, intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 24 april 2023. Bolagsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget.

Göteborg 2023-05-23



Angelica Kjellberg
Styrelseledamot

Företagsstruktur

Ivar Kjellberg AB är moderbolag och "holdingbolag" och har under året bedrivit fastighetsförvaltning och byggnadsrörelse genom de helägda dotterbolagen Ivar Kjellberg Fastighets AB med dotterbolag och Ivar Kjellberg Byggnads AB. Därutöver är Ivar Kjellberg AB moderbolag för Ivar Kjellberg Projekt AB samt Ivar Kjellberg Kungsbacka AB med intressebolaget Aranäs AB.

Koncernen är hälftenägare i Aranäs AB som äger och förvaltar fastigheter samt bedriver projekt- och byggnadsrörelse inom Kungsbacka kommun. Aranäs konsolideras i koncernen genom klyvningsmetoden, vilken innebär att konsolideringen av Aranäs i koncernen sker genom att inta 50 % av Aranäs tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader.

Verksamheten

Koncernens totala omsättning uppgick under året till 365 Mkr (357) varav totala hyror uppgick till 360 Mkr (341). Koncernens totala omsättning inklusive Ivar Kjellberg Byggnads AB:s interna omsättning av byggtjänster inom koncernen uppgick under året till 428 Mkr (407).

Balansomslutningen var 3 801 Mkr. Total uthyrningsbar yta uppgår till cirka 234 000 kvm (226 000) och antalet bostadslägenheter uppgår till 2 511 st (2 421).

Fastighetsrörelsen och byggnadsrörelsen har bedrivits i separata bolag sedan år 1997. Aranäs AB förvärvades år 1996.

För detaljerad redovisning kring Aranäs hänvisar vi till årsredovisning för Aranäs AB 2022 samt till www.aranas.se.

Ivar Kjellberg Fastighets AB

Vår fastighetsförvaltning, exklusive extern förvaltning, omfattar vid årets slut 42 fastigheter i Göteborg med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 105 000 kvm. Bostadsbeståndet omfattar ca 88 000 kvm (1 367 bostadslägenheter), ca 17 000 kvm kontor, butiker och förråd samt ca 700 st garage- och parkeringsplatser. Totala hyresintäkter uppgick under år 2022 till ca 166,6 Mkr (163,5).

Vår verksamhet har bidragit med ett stort antal nya bostäder i Göteborg. Engagemanget i den nya stadsdelen Kvillebäcken har för vår del resulterat i 178 hyresrätter och 121 bostadsrätter. Därtill kommer konvertering av lokaler och vindar till bostäder. Vår pågående nyproduktion i Östra Kålltorp kommer att tillföra ytterligare 102 hyresrätter. Våra egna pågående planer för utveckling och upprustning av fastigheter kommer att bidra till att kontinuerligt förse marknaden med fler attraktiva bostäder.

Ivar Kjellberg Projekt AB

Ivar Kjellberg Projekt AB har under året inte bedrivit verksamhet.

Ivar Kjellberg Kungsbacka AB

Ivar Kjellberg Kungsbacka AB är hälftenägare i Aranäs AB.

Aranäs AB

Aranäs AB med dotterbolag äger och förvaltar 51 fastigheter inom Kungsbacka kommun med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 257 000 kvm. Bostadsbeståndet omfattar ca 163 000 kvm (2 287 bostadslägenheter) och ca 94 000 kvm avser kommersiella lokaler. Markinnehavet i Aranäs AB omfattar ca 800 000 kvm råmark. Totala hyresintäkter exklusive extern förvaltning uppgår till 388,9 Mkr (356,2) varav vår andel uppgår till 194,4 Mkr (178,1). Resultat efter finansiella poster uppgår till 14,7 Mkr (28,4) varav vår andel uppgår till 7,4 Mkr (14,2).

Aranäs har en omfattande projektportfölj. En av de större projekten är bl a Kolla Parkstad med ca 1 100 bostäder med varierande upplåtelseformer. Området utvecklas av Aranäs, Eksta, JM, PEAB, Veidekke och Kungsbacka kommun. Två tredjedelar av stadsdelen är i dagsläget bebyggd och inflyttad. Aranäs har hittills uppfört 134 hyresrätter och 72 bostadsrätter och har ett service- och gruppboende med 14 lägenheter. Utöver detta har Aranäs tre kvarter för kommande produktion.

Fastigheten Facklan 10 påbörjades att monteras ned under 2022 och kommer att ersättas med en ny byggnad.

I kvarteret Valand planerar och projekterar Aranäs för att bygga moderna bostads- och kontorsfastigheter med inslag av butiker. Området kommer att innehålla ca 300 lägenheter, cirka 13 000 kvm handels- och kontorsyta samt ett parkeringshus. Projektering pågår för Valand kv 3, ett bostadsrättsprojekt med butiker i gatuplan, och Valand kv 5 innehållande cirka 80 hyresrätter med butiker i gatuplan. Två kvarter, Rebellen och Elegansen stod klara 2022 med 138 lägenheter.

Arbetet med att utveckla bostadsområdet Tingberget fortsätter. Aranäs startade nyproduktion av 84 lägenheter, tre punkthus under 2022 samtidigt som vi planerar att starta rotrenoveringen av befintligt bestånd under 2023.

Ivar Kjellberg Byggnads AB

Bolagets verksamhet är inriktad på nybyggnads-, ombyggnads- och underhållsarbeten samt byggservice. En betydande del av verksamheten är inriktad mot Ivar Kjellberg koncernen och Aranäs koncernen. Årets omsättning uppgick till 67,8 Mkr (65,6). Resultat efter finansiella poster uppgår till 0,3 Mkr (1,0). Bolaget är huvudsakligen verksamt i Göteborgsregionen.

Vår byggverksamhets ambition är att med traditionella byggmästarvärderingar driva verksamhet i Göteborgsregionen. Detta uppnår vi genom en verksamhet inriktad på kvalitet och hållbarhet. Bolagets är certifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001.

Under 2022 fattades beslut om att avveckla verksamheten i bolaget. Avvecklingen bedöms vara avslutad under första halvåret 2023.

Marknad

Våra fastigheter är välbelägna i samlade förvaltningsenheter. Våra bostäder och lokaler är attraktiva och sköts i en egen kvalitetsinriktad förvaltning. Fastigheterna är alla av god standard och väl underhållna. Kundattraktiviteten mäts regelbundet och har under lång tid visat en hög nivå. Mätresultaten placerar vårt bolag och Aranäs bland de företag som har de mest nöjda hyresgästerna i hela landet enligt enkätundersökning utförd genom AktivBo. Efterfrågan på bostäder är stor. Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt och vi ser fortsatt goda framtidsutsikter för våra kommersiella lokaler, även om beslutprocesserna för de sistnämnda tar längre tid. Vår uthyrningsgrad för kommersiella lokaler uppgick vid årsskiftet till 100 % i Göteborg. Aranäs kommersiella lokaler är välbelägna i Kungälv. Den fortsatt kraftiga befolkningstillväxten i Kungälv kommun skapar behov av kommersiella lokaler. Efterfrågan på butikslokaler i Kungälv Köpcentrum är likt tidigare år, där osäkerhet kring marknadsläget har resulterat i längre beslutsprocesser.

Vi ser en fortsatt stor efterfrågan på hyresrätter i Göteborg och Kungälv. Vår tro är att efterfrågan på bostadsrätter kommer att vara god också framöver.

Hållbarhetsredovisning

All vår verksamhet bygger på våra grundvärderingar. Det innebär att hållbarhetsaspekterna är en naturlig del i förvaltning, nyproduktion och upprustning. Energibesparande åtgärder är särskilt i fokus i våra ny- och ombyggnadsprojekt. Att vi rustar upp och ger våra hus ett mycket längre liv ser vi som en del av ett hållbart arbete. Vi försöker löpande ge våra hyresgäster verktyg för att agera klimatsmart.

Andra viktiga aspekter av vårt hållbarhetsarbete är samhällsengagemanget, som hos oss har en lång tradition. Vi arbetar aktivt i våra områden för att skapa livskraftiga miljöer för både boende och näringsidkare. En nödvändig pusselbit är den ekonomiska hållbarheten. På en stabil ekonomisk grund kan resurser fördelas både klokt och strategiskt.

Tillsammans med våra medarbetare tar vi de kommande åren ett större grepp om hållbarhetsfrågan med de globala hållbarhetsmålen som utgångspunkt. Slutmålet är ett hållbart arbetssätt som genomsyrar hela verksamheten.

Framtid och utveckling

Med 91 år på hemmaplan känner vi vår marknad väl. Våra verksamheter är en bra bas för fortsatt utveckling om marknaden medger det. Inom våra kunskapsområden och med våra värderingar tror vi att det finns goda förutsättningar för oss och vårt arbetssätt även i framtiden.

Vi har under året fortsatt att utveckla befintliga fastigheter, tillfört nya bostäder och kommersiella ytor och ökat samverkan inom koncernen.

Koncernen har god stabilitet och likviditet och vi ser med tillförsikt fram emot en intressant utveckling de närmaste åren med en förnygrad och förstärkt organisation.

Möjligheter och risker

Förändringar på marknaden och förändringar av regelverk och kostnader kan ge effekter på koncernens resultatutveckling och på värderingen av bolagets tillgångar och skulder. Hög inflation, högre finansieringskostnader samt högre avkastningskrav är variabler som kommer att påverka koncernen framöver. Koncernen står stark med låg justerad belåningsgrad och stora övertvärden i fastigheterna.

Vi ser inga betydande risker eller osäkerhetsmoment som kan påverka koncernens resultat väsentligt. Hyrorna är koncernens största intäktspost och utgör därmed grunden för såväl resultat som marknadsvärde. Bostadshyrorna fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden. Vakansgraden för kommersiella lokaler bedöms inte öka från nuvarande nivå. Risknivån för kommersiella lokaler är begränsad genom hyresavtalens olika löptider och att hyresgästerna representerar olika branscher. Fastigheterna är löpande väl underhållna men vi ser ett kommande behov av modernisering.

Valutarisk föreligger ej och en eventuell ränteuppgång påverkar endast en del av vår låneportfölj, genom att koncernen har ingått avtal om räntederivat, i enlighet med vår finanspolicy.

Samtliga våra fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

För ytterligare information om möjligheter och risker se not 2.

Omsättning och resultat

Koncernens totala omsättning uppgick under året till 365,1 Mkr (357,1). Koncernens totala omsättning inklusive Ivar Kjellberg Byggnads AB:s interna omsättning av byggtjänster inom koncernen uppgick under året till 428,3 Mkr (406,8). Driftsnettot för koncernens fastigheter uppgick till 213,6 Mkr (201,1) och byggverksamhetens resultat uppgick till -0,3 Mkr (-1,6). Koncernens rörelseresultat uppgick till 90,5 Mkr (111,4) och finansiella kostnader till 52,6 Mkr (41,3).

Koncernen redovisar ett resultat efter finansnetto om 41,5 Mkr (81,7).

Femårsöversikt, koncernen

Mkr

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning total, inkl intern omsättning av byggtjänster | 428,3 | 406,8 | 423,2 | 455,6 | 426,8 |
| Hysesintäkter | 360,5 | 341,2 | 329,0 | 327,1 | 317,6 |
| Fakturering byggverksamheten | 4,6 | 15,9 | 31,6 | 54,3 | 70,6 |
| Nettoomsättning total | 365,1 | 357,1 | 360,6 | 381,5 | 388,2 |
| Rörelseresultat | 90,5 | 111,4 | 112,5 | 128,0 | 124,1 |
| Resultat efter finansiella poster | 41,5 | 81,7 | 71,3 | 93,2 | 65,8 |
| Balansomslutning | 3 801,4 | 3 573,0 | 3 326,2 | 3 148,8 | 2 869,2 |
| Marknadsvärde, fastigheter | 7 937,4 | 8 131,5 | 7 674,5 | 7 338,5 | 6 832,5 |
| Justerad soliditet | 50,8% | 54,0% | 53,9% | 55,5% | 55,4% |
| Justerad belåningsgrad | 35,4% | 32,4% | 32,1% | 31,1% | 30,4% |

Nyckeltalsefinitioner framgår av not 1.

Investeringar

Vi bedömer koncernens fastighetsbestånd som väl balanserat med fastigheter i bra lägen i två kommuner med positiv utveckling, Göteborg och Kungsbacka.

Vår målsättning är att upprätthålla ett attraktivt bostadsutbud, vilket underlättas av planerad nyproduktion av attraktiva hyres- och bostadsrätter samt nischproduktion av olika slag.

Vårt intressebolag Klosterparken Ringsted I/S i Danmark har under 2022 avvecklats.

Årets investeringar i förvaltningsfastigheter och pågående ny-, till- och ombyggnad uppgick i koncernen till 345,7 Mkr (335,5), varav vår andel i Aranäs uppgår till 134,2 Mkr (228,3).

Årets investering i maskiner och inventarier uppgick till 3,3 Mkr (3,9).

Likviditet och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 196,6 Mkr (255,2). Kortfristiga placeringar uppgick på bokslutsdagen till 24,4 Mkr (25,2). Kassaflödet i koncernen före förändring av rörelsekapital uppgick under året till 145,1 Mkr (138,6).

Koncernens räntebärande skulder uppgick på balansdagen till 2 811 Mkr (2 636). Lånestrukturen framgår av not 24 och 25. Information om hantering av ränterisker och användning av derivat framgår av not 1 och not 27.

Likviditeten är god och pågående verksamhet finansieras normalt.

Finansiell ställning

Koncernens synliga soliditet uppgår till 15,7 % och belåningsgraden till 86,2 % av bokfört värde.

Vid bedömning av koncernens ställning måste hänsyn tas till att fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för planerliga avskrivningar. Detta värde understiger fastigheternas marknadsvärde avsevärt. Lån redovisas fr o m 2016-12-31 med faktisk kapitalbindning vilket innebär att lån med formell kapitalbindning understigande 1 år redovisas som kortfristig skuld samt att lån med formell kapitalbindning överstigande 1 år redovisas som långfristig skuld.

Varje år görs en intern marknadsvärdering av samtliga fastigheter och vissa år med stöd av ett antal externa värderingar. Värderingen är baserad på en avkastningsvärdering. Enligt värdering gjord vid årsskiftet uppgår fastigheternas marknadsvärde inkl 50 % av Aranäs fastigheter till 7 937 Mkr. Detta innebär att koncernens justerade soliditet, där hänsyn tas till verkliga värden på fastigheter, uppgår till 50,8 % och justerad belåningsgrad till 35,4 %. Hänsyn har då tagits till 20,6 % uppskjuten skatt på övervärden.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|---|-----------------------|
| Balanserade vinstmedel vid årets ingång | 64 499 299 |
| Årets resultat | 48 633 844 |
| | <u>113 133 143 kr</u> |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras på följande sätt:

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Till aktieägarna utdelas | 14 000 000 |
| I ny räkning föres | 99 133 143 |
| | <u>113 133 143 kr</u> |

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen:

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen varken hindrar bolaget eller koncernen från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3§ 2-3 st (försiktighetsregeln).

Den föreslagna utdelningen föreslås utbetalas till aktieägarna dagen efter årsstämman.

Beträffande koncernens och bolagets resultat för räkenskapsåret samt ställning per 2022-12-31, hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser jämte tillhörande bokslutskommentarer.

Koncernresultaträkning

| | Not | Koncernen | |
|---|--------|----------------|----------------|
| | | 2022 | 2021 |
| | | (kkkr) | (kkkr) |
| Hysesintäkter | 3,10 | 360 493 | 341 155 |
| Fastighetskostnader | 4 | -146 912 | -140 079 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av byggnader och mark | 9 | -78 314 | -69 164 |
| Resultat från andelar i intressebolag | 5 | -13 | 17 812 |
| Övriga intäkter | 6 | 3 474 | 5 663 |
| Övriga kostnader | 6 | -277 | -541 |
| Bruttoresultat | 7 | 138 451 | 154 846 |
| Byggverksamheten | | | |
| Nettoomsättning | 3 | 4 584 | 15 915 |
| Produktionskostnader | | -4 923 | -17 530 |
| Resultat från byggverksamheten | | -339 | -1 615 |
| Administrationskostnader | 8,9,14 | -47 571 | -41 869 |
| Rörelseresultat | | 90 541 | 111 362 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Ränteintäkter och liknande intäkter | 11 | 3 477 | 11 599 |
| Räntekostnader och liknande kostnader | 12 | -52 550 | -41 287 |
| Resultat efter finansiella poster | | 41 468 | 81 674 |
| Skatt på årets resultat | 13 | -12 287 | -17 595 |
| Årets resultat | | 29 181 | 64 079 |

Koncernbalansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | Koncernen | |
|--|-------|----------------------|----------------------|
| | | 2022-12-31 (kkkr) | 2021-12-31 (kkkr) |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 15,16 | 3 259 599 | 2 834 782 |
| Pågående ny-, till- och ombyggnader | 15 | 256 040 | 414 042 |
| Inventarier | 15 | 6 234 | 5 100 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 521 873 | 3 253 924 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 17 | 11 | 11 |
| Andra långfristiga fordringar | | 894 | 1 607 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 905 | 1 618 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 522 778 | 3 255 542 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 2 665 | 3 225 |
| Fordringar hos intresseföretag | | - | 5 010 |
| Övriga fordringar | | 36 531 | 14 098 |
| Skattefordran | | 8 534 | 5 252 |
| Upparbetad men ej fakturerad intäkt | 21 | 0 | 1 454 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 22 | 9 818 | 7 894 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 57 548 | 36 933 |
| Kortfristiga placeringar | 20 | 24 404 | 25 250 |
| Kassa och bank | | 196 651 | 255 241 |
| Summa omsättningstillgångar | | 278 603 | 317 424 |
| Summa tillgångar | | 3 801 381 | 3 572 966 |

Koncernbalansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | Koncernen | |
|--|-------|----------------------|----------------------|
| | | 2022-12-31 (kkkr) | 2021-12-31 (kkkr) |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 500 | 500 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 100 | 100 |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat | | 596 781 | 583 562 |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 597 381 | 584 162 |
| Avsättningar | 23 | 176 750 | 165 042 |
| Långfristiga skulder | 24,25 | 2 084 732 | 2 103 370 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 24 | 728 396 | 534 950 |
| Leverantörsskulder | | 43 781 | 44 242 |
| Skatteskulder | | 184 | 2 482 |
| Övriga skulder | | 91 614 | 71 383 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 | 78 543 | 67 335 |
| Summa kortfristiga skulder | | 942 518 | 720 392 |
| Summa eget kapital och skulder | | 3 801 381 | 3 572 966 |

Förändringar i eget kapital, koncernen

| | Aktiekapital | Övrigt till- skjutet kapital | Annat eget kapital hän- förligt till moderbolagets aktieägare | Summa eget kapital |
|---|--------------|---------------------------------|---|-----------------------|
| Eget kapital 2021-12-31 | 500 | 100 | 583 562 | 584 162 |
| Återläggning skatt obeskattade reserver | | | 38 | 38 |
| Utdelning | | | -16 000 | -16 000 |
| Årets resultat | | | 29 181 | 29 181 |
| Eget kapital 2022-12-31 | 500 | 100 | 596 781 | 597 381 |

2023060504309

Kassaflödesanalys för koncernen

| | Not | Koncernen | |
|--|-----|-----------------|-----------------|
| | | 2022 | 2021 |
| | | (kkkr) | (kkkr) |
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | |
| Rörelseresultat före finansiella poster | | 90 541 | 111 362 |
| Avskrivningar | 28 | 80 332 | 70 880 |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster | 28 | -319 | -18 541 |
| | | <u>170 554</u> | <u>163 701</u> |
| Erhållna räntor | | 2 442 | 1 275 |
| Erhållna utdelningar | | 1 035 | 1 069 |
| Erlagda räntor och liknande | | -45 480 | -38 051 |
| Betald inkomstskatt | | -6 796 | -2 060 |
| | | <u>121 755</u> | <u>125 934</u> |
| Ökning/minskning kundfordringar | | 560 | 1 092 |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar | | -21 175 | 3 993 |
| Ökning/minskning leverantörsskulder | | -461 | 61 |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder | | 16 858 | 7 521 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | <u>117 537</u> | <u>138 601</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -349 068 | -339 530 |
| Sålda materiella anläggningstillgångar | | 1 413 | 469 |
| Försäljning övriga finansiella anläggningstillgångar | | 713 | 44 561 |
| Försäljning av kortfristiga placeringar | | 846 | 757 |
| Investering i kortfristiga placeringar | | - | -195 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | <u>-346 096</u> | <u>-293 938</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Upptagande av lån | | 175 001 | 168 840 |
| Förändring långsiktiga skulder | | 48 | -29 |
| Utbetald utdelning | | -5 080 | -6 291 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | <u>169 969</u> | <u>162 520</u> |
| Årets kassaflöde | | -58 590 | 7 183 |
| Likvida medel vid årets början | | 255 241 | 248 058 |
| Likvida medel vid årets slut | | <u>196 651</u> | <u>255 241</u> |

Moderbolagets resultaträkning

| | Not | Moderbolaget | |
|--|--------|---------------|--------------|
| | | 2022 | 2021 |
| | | (kr) | (kr) |
| Nettoomsättning | 30 | 575 | 625 |
| Bruttoresultat | | 575 | 625 |
| | | | |
| Administrationskostnader | 8,9,14 | -1 746 | -1 604 |
| Rörelseresultat | | -1 171 | -979 |
| | | | |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 11 | 50 000 | - |
| Ränteintäkter och liknande intäkter | 11 | 1 505 | 10 551 |
| Räntekostnader och liknande kostnader | 12 | -8 142 | -7 179 |
| Resultat efter finansiella poster | | 42 192 | 2 393 |
| | | | |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Koncernbidrag | | 7 328 | 354 |
| Resultat före skatt | | 49 520 | 2 747 |
| | | | |
| Skatt på årets resultat | 13 | -886 | -600 |
| Årets vinst | | 48 634 | 2 147 |

Moderbolagets balansräkning

| | Not | Moderbolaget | |
|--|-------|----------------------|----------------------|
| | | 2022-12-31 (kkkr) | 2021-12-31 (kkkr) |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 17,18 | 352 014 | 352 014 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 17 | - | - |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 352 014 | 352 014 |
| Summa anläggningstillgångar | | 352 014 | 352 014 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | - | - |
| Fordringar hos koncernföretag | | 71 786 | 70 051 |
| Övriga fordringar | | - | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 22 | 2 | - |
| Summa kortfristiga fordringar | | 71 788 | 70 051 |
| Kassa och bank | | 169 | 50 458 |
| Summa omsättningstillgångar | | 71 957 | 120 509 |
| Summa tillgångar | | 423 971 | 472 523 |

Moderbolagets balansräkning

| | Not | Moderbolaget | |
|--|-----|----------------------|----------------------|
| | | 2022-12-31 (kkkr) | 2021-12-31 (kkkr) |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 500 | 500 |
| Reservfond | | 100 | 100 |
| Bundet eget kapital | | 600 | 600 |
| Balanserat resultat | | | |
| Balanserat resultat | | 64 499 | 78 352 |
| Årets resultat | | 48 634 | 2 147 |
| Fritt eget kapital | | 113 133 | 80 499 |
| Summa eget kapital | | 113 733 | 81 099 |
| Långfristiga skulder | 25 | 217 851 | 321 592 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | - | 43 |
| Skulder hos koncernföretag | | 27 895 | 17 008 |
| Skatteskulder | | 184 | 1 418 |
| Övriga skulder | | 64 163 | 51 280 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 | 145 | 83 |
| Summa kortfristiga skulder | | 92 387 | 69 832 |
| Summa eget kapital och skulder | | 423 971 | 472 523 |

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

| | Aktiekapital | Bundna reserver | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|-------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Eget kapital 2021-12-31 | 500 | 100 | 80 499 | 81 099 |
| Utdelning | | | -16 000 | -16 000 |
| Årets resultat | | | 48 634 | 48 634 |
| Eget kapital 2022-12-31 | 500 | 100 | 113 133 | 113 733 |

Aktiekapitalet består av 4 894 aktier med kvotvärde 102 kr, varav 500 A-aktier representerade 10 röster per aktie och 4 394 B-aktier representerade 1 röst per aktie.

Kassaflödesanalys för moderbolaget

| | Moderbolaget | |
|--|-----------------|----------------|
| | 2022 (kkkr) | 2021 (kkkr) |
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat före finansiella poster | -1 171 | -979 |
| | <u>-1 171</u> | <u>-979</u> |
| Erhållna räntor | 161 | 31 |
| Betald inkomstskatt | -2 127 | -169 |
| | <u>-3 137</u> | <u>-1 117</u> |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar | 56 934 | 8 925 |
| Ökning/minskning leverantörsskulder | -43 | 43 |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder | 4 778 | 2 373 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | <u>58 532</u> | <u>10 224</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Försäljning övriga finansiella anläggningstillgångar | - | 24 255 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | <u>-</u> | <u>24 255</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Förändring långfristig skuld | -103 741 | 21 226 |
| Utbetald utdelning | -5 080 | -6 291 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | <u>-108 821</u> | <u>14 935</u> |
| Årets kassaflöde | -50 289 | 49 414 |
| Likvida medel vid årets början | 50 458 | 1 044 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>169</u> | <u>50 458</u> |

Bokslutskommentarer

Not 1 Redovisningsprinciper och finansiella risker

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna. Därutöver ingår innehaven i det hälftenägda bolaget Aranäs AB, redovisat enligt klyvningsmetoden. Denna metod bedöms ge den mest rättvisande bilden av koncernens ställning och resultat, eftersom fastighetsinnehavet i Aranäs är av väsentlig omfattning i förhållande till koncernens övriga fastighetsinnehav.

Vid intagande av dotterföretagen i koncernredovisningen tillämpas förvärvsmetoden, vilken innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Klyvningsmetoden innebär att i koncernens balansräkning intas 50 % av Aranäs tillgångar, avsättningar och skulder. I koncernresultaträkningen intas 50 % av Aranäs intäkter och kostnader. Principerna avseende förvärvsmetoden tillämpas i övrigt på analogt sätt.

Internvinster inom koncernen elimineras och ingår ej i koncernens resultat.

Intresseföretagsredovisning

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar. Med undantag för Aranäs AB redovisas andelar i intresseföretag enligt den s k kapitalandelsmetoden.

Kapitalandelsmetoden innebär att konsolidering huvudsakligen sker på separata rader i koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.

Intäkter

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på innevarande period redovisas som intäkter.

Andra typer av intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelning är säkerställd.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs.

Intäkter/pågående arbeten

Pågående arbeten belastas med direkta kostnader samt indirekta kostnader för projektledning m m. Resultatavräkning i byggnadsrörelsen redovisas enligt successiv vinstavräkning.

Intäkter och kostnader redovisas i förhållande till entreprenadens upparbetningsgrad.

Eventuella förlustrisker i pågående projekt belastar årets resultat det år förlustrisken identifieras.

Leasing

Samtliga leasingavtal där företag i koncernen är leasetagare omfattar endast operationell leasing (hyresavtal).

Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Not 1 Redovisningsprinciper och finansiella risker, forts

Nedskrivningar av tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av tillgångens redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Skatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominellt belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor sannolikhet kommer att fastställas.

Uppskjutna skattefordringar på grund av underskottsavdrag värderas i balansräkningen om de bedöms kunna utnyttjas inom de närmaste åren. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Bokslutsdispositioner

Förändring av beskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

NyckeltalsdefinitionerSolditet:

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Justerad solditet:

Eget kapital plus bedömt övervärde minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till justerad balansomslutning.

Belåningsgrad:

Räntebärande skulder i förhållande till bokfört värde fastigheter.

Justerad belåningsgrad:

Räntebärande skulder i förhållande till marknadsvärde fastigheter.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader som uppförts i egen regi har upptagits till summan av direkta produktionskostnader och skälig andel av indirekta kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över den bedömda nyttjandeperioden.

Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Byggnader

| | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Mark | - |
| Stomme | 100 år |
| Fasader, yttertak, fönster | 30-50 år |
| Hissar, Installationer, Ytskikt | 20-50 år |
| Övrigt | 15-50 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Byggnads- och markinventarier | 10-20 år |
| Maskiner och inventarier | 5-10 år |
| Hiresgästpassningar | Hireskontraktets löptid |
| Inventarier | 5-10 år |

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

Not 1 Redovisningsprinciper och finansiella risker, fortsLångfristiga skulder

Långfristiga skulder redovisas till nominellt belopp. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till det belopp varmed de beräknas inflyta respektive nominellt belopp.

Koncernens upplåning innefattar även derivatinstrument som koncernen använder för att säkra sin exponering för ränterisker.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt kortfristiga finansiella placeringar.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut ersättning.

I koncernen förekommer endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

I en avgiftsbestämd pensionsplan betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning.

Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker. För att minimera dessa arbetar koncernen med en aktiv riskhantering. Riskhanteringen sköts centralt enligt den finanspolicy som fastställts av styrelsen. Policyn är föremål för löpande revidering minst en gång per år.

Koncernens finansiella risker sammanställs kontinuerligt och följs upp för att säkerställa att finanspolicyn efterlevs. Övergripande målsättning för finanspolicyn är att

- Optimera möjligheterna/risktagandet för skuldportföljen inom det riskmandat som fastställts
- Säkerställa koncernens kort- och långsiktiga kapitalförsörjning

Kreditrisk

Koncernens kreditrisk avseende hyresfordringar är begränsad. Samtliga hyror betalas i förskott.

Ränterisker/refinansieringsrisker

Koncernen arbetar utifrån en av styrelsen fastställd normportfölj som innebär att maximalt 50 % av den totala skuldportföljen får ränteomsättas inom en 12 månadersperiod och maximalt 50 % av låneförfallen, kapitalbindningen, bör ske inom en 12 månadersperiod. Koncernen eftersträvar en jämn fördelning av lånekonverteringar under året och årsvis. All handel med derivata instrument, swappar etc, skall utföras mot den underliggande låneportföljen.

Säkring av koncernens räntebindning

Avtal om så kallade ränteswappar skyddar koncernen mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som skall erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter, och periodiseras över avtalstiden. Då derivatavtal ingås i säkringssyfte redovisas inte värdet av dessa i balansräkningen. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Not 1 Redovisningsprinciper och finansiella risker, fortsLikviditetsrisker

Hanteringen av likviditetsrisk sker med försiktighet som utgångspunkt, vilket innebär att bibehålla tillräcklig likviditet och lämplig finansiering genom avtalade kreditmöjligheter.

Valutarisk

Koncernen utsätts inte för några väsentliga valutarisker. Koncernen har inga lån i utländsk valuta och utsätts därför inte för någon valutarisk avseende låneportföljen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Företaget gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kan komma att variera mot det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

- Upplysning om verkligt värde
- Färdigställandegrad för pågående projekt

Not 3 Nettoomsättning fördelning

| | Koncernen | |
|--|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| | (kkr) | (kkr) |
| <u>Hyresintäkter Fastighetsförvaltning</u> | | |
| Bostäder | 238 941 | 226 230 |
| Kommersiella lokaler | 105 978 | 99 730 |
| Garage och p-platser | 15 574 | 15 195 |
| Summa fastighetsförvaltning | 360 493 | 341 155 |
| <u>Byggverksamheten</u> | | |
| Nettoomsättning | 4 584 | 15 915 |
| | 365 077 | 357 070 |

Not 4 Fastighetskostnader

| | Koncernen | |
|--|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| | (kkr) | (kkr) |
| Driftskostnader | 94 896 | 89 005 |
| Underhåll, reparationer och hyresgäst- anpassning | 41 323 | 40 213 |
| Fastighetsskatt | 10 693 | 10 861 |
| | 146 912 | 140 079 |

Not 5 Resultat från andelar i intressebolag

| | Koncernen | |
|--|------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| | (kkr) | (kkr) |
| Avser nettoresultat från fastighetsförvaltande bolag | | |
| Klosterparken Ringsted I/S | -13 | 17 812 |
| | -13 | 17 812 |

Not 6 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader består dels av externa administrations- och förvaltningsuppdrag samt dels av Kungsmässans marknadsföringsbidrag, realisationsvinster och övriga engångsersättningar samt statliga stöd avseende corona reduktioner.

| Not 7 Fördelning av bruttoreultat | Koncernen | |
|---|----------------|----------------|
| | 2022 (kkkr) | 2021 (kkkr) |
| Fastighetsförvaltning | 135 267 | 131 912 |
| Övriga rörelseintäkter och kostnader, netto | 3 197 | 5 122 |
| Resultat från fastighetsförsäljning | - | - |
| Byggverksamhet | -339 | -1 615 |
| Resultat från intressebolag | -13 | 17 812 |
| | <u>138 112</u> | <u>153 231</u> |

Resultatet i byggverksamheten för vår del i Aranäs AB uppgår under 2022 till -134 kkr.

| Not 8 Administrationskostnader Arvoden och andra ersättningar till revisorer | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022 (kkkr) | 2021 (kkkr) | 2022 (kkkr) | 2021 (kkkr) |
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB: | | | | |
| Revisionsuppdraget | 1 234 | 949 | - | - |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | | | | |
| Skatterådgivning | 305 | 235 | - | - |
| Andra ersättningar | 83 | 54 | - | - |
| Deloitte/EY: | | | | |
| Revisionsuppdraget | 65 | 52 | - | - |
| Skatterådgivning | - | - | - | - |
| | <u>1 687</u> | <u>1 290</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

| Not 9 Avskrivningar | 2022 | 2021 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| | (kkkr) | (kkkr) |
| Avskrivning av byggnader | 78 314 | 69 164 |
| Avskrivning av inventarier | 2 018 | 1 716 |
| | <u>80 332</u> | <u>70 880</u> |

Kostnader avseende avskrivning av inventarier redovisas i administrationskostnader och i fastighetskostnader.

Not 10 Operationella leasingavtal

I redovisning utgörs operationella leasingavtal i allt väsentligt av uthyrda bostäder/lokaler/garage, bolaget är därmed leasegivare. Avtalen avseende kommersiella lokaler löper i allmänhet på 3-5 år. Framtida hyresintäkter för bostäder är beroende av hyresförhandlingar och för lokaler sker en indexuppräknning enligt KPI.

| Framtida minimileasavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal: | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022 (kkkr) | 2021 (kkkr) | 2022 (kkkr) | 2021 (kkkr) |
| Förfaller till betalning inom ett år | 201 656 | 175 841 | - | - |
| Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år | 288 992 | 253 515 | - | - |
| Förfaller till betalning senare än 5 år | 104 814 | 68 967 | - | - |
| | <u>595 462</u> | <u>498 323</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

Not 10 Operationella leasingavtal, forts

I redovisning utgörs operationella leasingavtal av tomträtt och hyra av lokaler, bolaget är därmed lease-tagare. Tomträttsavtalet är på 60 år med en avgäldsperiod på 10 år fr o m 2021-05-01.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022 (kkkr) | 2021 (kkkr) | 2022 (kkkr) | 2021 (kkkr) |
| Framtida minimileaseavgifter som skall erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal: | | | | |
| Förfaller till betalning inom ett år | 219 | 216 | - | - |
| Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år | 800 | 800 | - | - |
| Förfaller till betalning senare än 5 år | 8 667 | 9 067 | - | - |
| | 9 686 | 10 083 | - | - |
| Under perioden kostnadsförda leasingavgifter | 440 | 234 | - | - |

Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022 (kkkr) | 2021 (kkkr) | 2022 (kkkr) | 2021 (kkkr) |
| Ränteintäkter, övriga | 1 793 | 496 | 161 | 31 |
| Ränteintäkter, koncernbolag | - | - | 1 344 | 1 265 |
| Realisationsvinst vid försäljningar av börsnoterade aktier | 649 | 9 828 | - | 9 255 |
| Utdelningar på aktier | 1 035 | 1 275 | 50 000 | - |
| | 3 477 | 11 599 | 51 505 | 10 551 |

Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022 (kkkr) | 2021 (kkkr) | 2022 (kkkr) | 2021 (kkkr) |
| Räntekostnader, övriga | 52 437 | 41 174 | 2 368 | 1 431 |
| Räntekostnader, koncernbolag | - | - | 5 774 | 5 748 |
| Övriga finansiella kostnader | 113 | 113 | - | - |
| | 52 550 | 41 287 | 8 142 | 7 179 |

Marknadsmässiga räntor utgår på interna mellanhavanden.

| Not 13 Skatt på årets resultat | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | 2022 (kkr) | 2021 (kkr) | 2022 (kkr) | 2021 (kkr) |
| Aktuell skatt | -1 138 | -9 240 | -886 | -600 |
| Uppskjuten skatt | -11 149 | -8 355 | - | - |
| | -12 287 | -17 595 | -886 | -600 |
| Redovisat resultat före skatt | 41 468 | 81 674 | 49 520 | 2 747 |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats | -8 542 | -16 825 | -10 201 | -566 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -4 082 | -1 606 | -988 | -960 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 334 | 796 | 10 300 | 926 |
| Skatteeffekt tidigare års resultat | 3 | 40 | 3 | - |
| Redovisad skattekostnad | -12 287 | -17 595 | -886 | -600 |

Not 14 Löner, andra ersättningar och antal anställda

| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | 2022 | | 2021 | |
|---|----------------|---------------------|----------------|---------------------|
| | Löner (kkr) | Soc. Kostn (kkr) | Löner (kkr) | Soc. Kostn (kkr) |
| Moderbolaget | | | | |
| Styrelse och VD | 941 | 209 | 790 | 166 |
| (varav pensionskostnader) | | (-) | | (-) |
| Totalt Moderbolaget | 941 | 209 | 790 | 166 |
| | | (-) | | (-) |
| Dotterbolag | | | | |
| Styrelse och VD | 1 651 | 1 051 | 3 076 | 525 |
| (varav pensionskostnader) | | (533) | | (878) |
| Övriga anställda | 16 032 | 8 441 | 15 714 | 10 122 |
| (varav pensionskostnader) | | (2 551) | | (2 479) |
| Totalt Dotterbolag | 17 683 | 9 492 | 18 790 | 10 647 |
| (varav pensionskostnader) | | (3 084) | | (3 357) |
| Intresseföretag, Aranäs vår andel | | | | |
| Styrelse och VD | 1 078 | 588 | 1 072 | 598 |
| (varav pensionskostnader) | | (273) | | (273) |
| Övriga anställda | 16 291 | 7 992 | 16 296 | 7 799 |
| (varav pensionskostnader) | | (2 081) | | (2 156) |
| Totalt Intresseföretag, Aranäs vår andel | 17 369 | 8 580 | 17 368 | 8 397 |
| (varav pensionskostnader) | | (2 354) | | (2 429) |
| Totalt Koncernen | 35 993 | 18 281 | 36 948 | 19 210 |
| (varav pensionskostnader) | | (5 459) | | (5 786) |

Not 14 Löner, andra ersättningar och antal anställda, forts

| Medelantalet anställda | 2022 | | 2021 | |
|--|-----------|------------|-----------|------------|
| | Antal | Varav män | Antal | Varav män |
| Moderbolaget | | | | |
| Sverige | - | - | - | - |
| Dotterföretag | 26 | 62% | 31 | 65% |
| Intresseföretag, Aranäs vår andel | 29 | 57% | 30 | 55% |
| Koncernen totalt | 55 | 57% | 61 | 60% |
| Varav styrelse och ledning | | | | |
| Moderbolaget | | | | |
| Antal styrelsemedlemmar | 5 | 60% | 5 | 60% |
| VD och andra ledande befattningshavare | 3 | 67% | 3 | 67% |
| Dotterföretag | | | | |
| Antal styrelsemedlemmar | 4 | 0% | 4 | 0% |
| VD och andra ledande befattningshavare | 7 | 71% | 7 | 86% |
| Intresseföretag, Aranäs vår andel | | | | |
| Antal styrelsemedlemmar | 3 | 80% | 3 | 80% |
| VD och andra ledande befattningshavare | 4 | 50% | 4 | 38% |

Not 15 Materiella anläggningstillgångar

| förvaltningsfastigheter | 2022-12-31 (kkkr) | 2021-12-31 (kkkr) |
|---|----------------------|----------------------|
| Byggnader och mark | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 3 580 471 | 3 357 607 |
| Årets investeringar | 44 185 | 76 131 |
| Under året genomförda omfördelningar | 459 550 | 146 733 |
| Erhållna offentliga bidrag | -609 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 083 597 | 3 580 471 |
| Ingående avskrivningar | -737 963 | -668 796 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -78 314 | -69 163 |
| Försäljningar och utrangeringar | 5 | -4 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -816 272 | -737 963 |
| Ingående nedskrivningar | -7 726 | -7 726 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -7 726 | -7 726 |
| Utgående planenligt restvärde | 3 259 599 | 2 834 782 |
| Taxeringsvärden fastigheter i Sverige | 4 737 204 | 4 242 622 |
| Varav mark | 1 657 458 | 1 675 248 |
| Pågående ny-, till- och ombyggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 414 042 | 301 627 |
| Under året nedlagda kostnader | 301 548 | 259 350 |
| Omfördelat till förvaltningsfastigheter | -459 550 | -146 733 |
| Omfördelat till byggnadsrörelsen | 0 | -202 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 256 040 | 414 042 |
| Verkligt värde | 7 937 400 | 8 131 500 |

Not 15 Materiella anläggningstillgångar, forts

| | Koncernen | |
|---|----------------------|----------------------|
| | 2022-12-31 (kkkr) | 2021-12-31 (kkkr) |
| Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 19 185 | 16 207 |
| Årets inköp | 3 335 | 3 876 |
| Omrubriceringar | | |
| Försäljningar och utrangeringar | -2 909 | -898 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 611 | 19 185 |
| Ingående avskrivningar | -14 085 | -13 069 |
| Omrubriceringar | | |
| Försäljningar och utrangeringar | 2 725 | 712 |
| Årets avskrivningar | -2 017 | -1 728 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -13 377 | -14 085 |
| Utgående planenligt restvärde | 6 234 | 5 100 |

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Värdering har gjorts internt enligt avkastningsbaserad metod där direktavkastningskraven hämtas från transaktionsmarknaden. Direktavkastningskrav som använts vid värderingen ligger inom intervallet 1,80 - 6,63 procent (1,60 - 7,25). Företagets redovisade driftsnetton bedöms överensstämma med marknads-
mässiga och har därför lagts till grund för värderingen. Inga vakanser förväntas utöver omflyttningsvakans. Bokfört värde byggnader och mark, förvaltningsfastigheter, enligt ovan.

Not 16 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter)

| Fastighetsbeteckning Fastighetsadress | Byggn år /Omb år | Bostäder | Butiker /Lokaler Kvm | Totalt Kvm | Tax. värde kkkr |
|---|------------------------|----------|----------------------------|---------------|-----------------------|
| Hyresfastigheter, indirekt ägda genom kommanditbolag | | | | | |
| Kommendantsängen 5:3 Kastellgatan 11 | 1914 /1986 | 2 310 | 189 | 2 499 | 83 566 |
| Vasastaden 15:16 Karl Gustavsgatan 21-23 | 1929 /1994 | 3 687 | - | 3 687 | 139 000 |
| <u>Jakobsdal, Göteborg</u> | | | | | |
| Bö 33:12 Påskbergsgatan 8 | 1934 /1993 | 1 782 | - | 1 782 | 52 000 |
| Bö 34:4 Jakobsdalsgatan 15 | 1932 /1992 | 1 342 | - | 1 342 | 43 000 |
| <u>Vegastaden, Göteborg</u> | | | | | |
| Olivedal 5:20 Nordostpassagen 2-6 | 1969/ 2019 | 4 967 | 690 | 5 657 | 174 692 |
| Olivedal 23:24 Jungmansgatan 15-25 | 1973 /2017 /2018 | 7 725 | 894 | 8 619 | 347 878 |

Not 16 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter), forts

| Fastighetsbeteckning Fastighetsadress | Byggn år /Omb år | Bostäder | Butiker /Lokaler Kvm | Totalt Kvm | Tax. värde kkr |
|---|---------------------|----------|----------------------------|---------------|----------------------|
| Göteborg Olivedal 9:1 Olivedalsgatan 24-26 | 1930 /1992 | 2 558 | 221 | 2 779 | 95 439 |
| <u>Böstaden, Göteborg</u> | | | | | |
| Bö 98:1 Lillekullegatan 22 | 1946 /1990 | 1 501 | 71 | 1 572 | 45 344 |
| Bö 98:2 Bögatan 35 | 1946 /1990 | 1 113 | 37 | 1 150 | 33 304 |
| Bö 98:3 Bögatan 37 | 1946 /1989 | 1 016 | 70 | 1 086 | 32 580 |
| Bö 98:4 Bögatan 39 | 1946 /1989 | 1 259 | 109 | 1 368 | 36 071 |
| Bö 98:6 Bögatan 41 | 1946 /1988 | 1 195 | 44 | 1 239 | 35 955 |
| Bö 98:7 Nonnensgatan 1 | 1946 /1989 | 1 251 | 50 | 1 301 | 37 280 |
| Bö 98:8 Nonnensgatan 3 | 1946 /1990 | 1 292 | 60 | 1 352 | 40 641 |
| Bö 98:9 Nonnensgatan 5 | 1946 /1987 | 1 542 | 106 | 1 648 | 43 766 |
| Bö 98:12 Kvarngärdesgatan 4 | 1946 /1991 | 1 059 | 73 | 1 132 | 34 370 |
| Bö 98:13 Lillkullegatan 24 | 1946 /1991 | 924 | 379 | 1 303 | 32 296 |
| Bö 99:2 Bögatan 45 | 1946 /1991 | 891 | 16 | 907 | 31 853 |
| Bö 99:3 Bögatan 47 | 1946 /1991 | - | 741 | 741 | 4 584 |
| <u>Kvillestaden, Göteborg</u> | | | | | |
| Brämaregården 34:12 Kvilletorget 4-14 | 1976 | 5 848 | 3 071 | 8 919 | 145 088 |
| Brämaregården 77:1 Kvilletorget 16-20 | 1977 | 2 502 | 1 843 | 4 345 | 64 429 |
| Brämaregården 14:1 Kvilletorget 21-22/ Brämaregatan 3-5 | 1978 /2013 | 3 499 | 566 | 4 065 | 93 488 |

2023060504325

Not 16 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter), forts

| Fastighetsbeteckning Fastighetsadress | Byggn år /Omb år | Bostäder Kvm | Butiker /Lokaler Kvm | Totalt Kvm | Tax. värde kkr |
|---|------------------------|-----------------|----------------------------|---------------|----------------------|
| Brämaregården 15:22 Brämaregatan 2-10 | 1980 | 5 128 | 984 | 6 112 | 112 662 |
| Brämaregården 15:19 Tunnbindaregatan 21 | 1930 /1976 /2022 | 1 279 | 466 | 1 745 | 28 880 |
| Brämaregården 15:12 Väderkvarnsgatan 17 | 1929 /1975 /2022 | 710 | 201 | 911 | 14 951 |
| Brämaregården 15:13 Väderkvarnsgatan 19 | 1929 /1975 /2022 | 1 423 | 122 | 1 545 | 25 239 |
| Brämaregården 15:8 Herkulesgatan 7 | 1936 /1979 | 1 064 | 225 | 1 289 | 22 477 |
| Brämaregården 26:1 Tunnbindaregatan 12-14/ Väderkvarnsgatan 18-20 | 1974 | 3 076 | 20 | 3 096 | 62 029 |
| Brämaregården 28:13 Brämaregatan 20-24 | 1984 | 2 812 | - | 2 812 | 61 000 |
| Brämaregården 17:1 Vindragaregatan 12-14 | 1974 | 1 609 | - | 1 609 | 33 200 |
| Brämaregården 33:1 Hisingsgatan 35 | 1932 /1979 | 1 161 | 278 | 1 439 | 24 509 |
| Brämaregården 33:2 Parmmätaregatan 16 | 1934 /1979 | 1 189 | 305 | 1 494 | 25 312 |
| Brämaregården 33:3 Parmmätaregatan 14 | 1937 /1979 | 485 | 46 | 531 | 10 319 |
| Brämaregården 33:10 Hisingsgatan 31 | 1942 /1977 | 466 | 62 | 528 | 10 149 |
| Brämaregården 33:11 Hisingsgatan 33 | 1942 /1977 | 465 | 9 | 474 | 10 031 |
| Skaftö-Fiskebäck 7:8, 1:505,1:506 | 1909 /1999 | 122 | | 122 | 4 768 |
| Summa fastigheter, indirekt ägda genom kommanditbolag | | 70 252 | 11 948 | 82 200 | 2 092 150 |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB | | | | | |
| Gårda 62:1 Redbergsvägen 7 | 1936 /1996 | 2 600 | 336 | 2 936 | 85 458 |
| Ivar Kjellberg Lokaler AB | | | | | |
| Askim 100:3 Askims Kyrkväg 46 | 1987 | - | 2 349 | 2 349 | 18 440 |

Not 16 Byggnader och mark (förvaltningsfastigheter), forts

| Fastighetsbeteckning Fastighetsadress | Byggn år /Omb år | Bostäder Kvm | Butiker /Lokaler Kvm | Totalt Kvm | Tax. värde kkr |
|--|---------------------|-----------------|----------------------------|----------------|----------------------|
| Gbg Vasastaden 17-16 AB Vasastaden 17:16 Vasagatan 21/ Erik Dahlbergsgatan 16-18 | 1887 /2003 | 1 651 | 2 089 | 3 740 | 49 570 |
| Ivar Kjellberg Danska vägen 63 AB Lunden 35:5 Danska vägen 63 A-B | 2013 | 1 814 | - | 1 814 | 74 000 |
| Sandhem Hus 2 AB Kvillebäcken 74:2 Rundbäcksgatan 10/ Gamla Tuvevägen 12-14/ Solventilsgatan 11-13 | 2013 | 5 611 | 30 | 5 641 | 200 256 |
| Sandhem Hus 3 AB Kvillebäcken 77:1 Långängen 3/ Gamla Tuvevägen 7-9/ Solventilsgatan 6 | 2016 | 4 664 | 771 | 5 435 | 189 095 |
| Aranäs, vår andel* | | 81 527 | 47 299 | 128 825 | 2 028 235 |
| Summa fastigheter, direkt- och indirekt ägda | | 168 119 | 64 822 | 232 940 | 4 737 204 |
| Övriga förvaltningsfastigheter i förvaltningen | | | | | |
| Sävenäs 106:6 Lådspikaregatan 2-8 | 1955 /2015 | 1 838 | - | 1 838 | 44 633 |
| Summa förvaltning totalt | | 169 957 | 64 822 | 234 778 | 4 781 837 |

*För vidare information avseende fastigheter ingående i Aranäskoncernen, se Aranäs AB:s årsredovisning.

Not 17 Finansiella anläggningstillgångar

| | Moderbolaget | |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 2022-12-31 (kkr) | 2021-12-31 (kkr) |
| Andelar i koncernföretag | | |
| Ingående bokfört värde | 352 014 | 352 014 |
| Förändring över året | - | - |
| Utgående bokfört värde | 352 014 | 352 014 |
| | Koncernen | |
| | 2022-12-31 (kkr) | 2021-12-31 (kkr) |
| Andelar i intresseföretag | | |
| Ingående bokfört värde | - | 2 392 |
| Nedskrivning på grund av utdelning | - | -2 392 |
| Utgående bokfört värde | - | 0 |

Not 17 Finansiella anläggningstillgångar, forts

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|------------|------------|--------------|------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | (kkkr) | (kkkr) | (kkkr) | (kkkr) |
| Ingående bokfört värde | 11 | 15 011 | - | 15 000 |
| Försäljningar | - | -15 000 | - | -15 000 |
| Utgående bokfört värde | 11 | 11 | - | 0 |

Not 18 Andelar i koncernföretag

| | Org.nr | Antal andelar | Moderbolaget | |
|---------------------------------------|-------------|---------------|----------------|----------------|
| | | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | | | (kkkr) | (kkkr) |
| Ivar Kjellberg Kungsbacka AB | 556997-1202 | 100 000 | 100 | 100 |
| Ivar Kjellberg Byggnads AB | 556535-9907 | 1 000 | 23 814 | 23 814 |
| Ivar Kjellberg Projekt AB | 556752-4870 | 1 000 | 100 | 100 |
| Ivar Kjellberg Fastighets AB | 556101-2419 | 9 000 | 328 000 | 328 000 |
| KB Byggsam 1 | 916561-3317 | | | |
| KB Påskbergsgatan 8 | 916558-3395 | | | |
| KB Jakobsdal | 916556-5897 | | | |
| KB Granen 2 | 916834-8051 | | | |
| KB Vegabyggen 11, Kjellberg & Co | 957201-4828 | | | |
| KB Vegabyggen 17, Kjellberg & Co | 916443-4699 | | | |
| KB Böstaden | 916558-1571 | | | |
| KB Tunnan, Kjellberg & Co | 957201-4109 | | | |
| KB Tunnan 1, Kjellberg & Co | 957201-4356 | | | |
| KB Tunnan 2, Kjellberg & Co | 957201-5627 | | | |
| KB Tunnan 3, Kjellberg & Co | 957201-3846 | | | |
| KB Tunnan 4, Kjellberg & Co | 916557-8593 | | | |
| KB Väderkvarnsgatan 17 | 957202-9818 | | | |
| KB Väderkvarnsgatan 19 | 957202-9826 | | | |
| KB Herkulesgatan 7 | 916561-3325 | | | |
| KB Tunnan 5, Kjellberg & Co | 916557-8585 | | | |
| KB Tunnan 7, Kjellberg & Co | 916443-4921 | | | |
| KB Tunnan 8, Kjellberg & Co | 916442-1423 | | | |
| KB Tunnan 9, Kjellberg & Co | 916443-4939 | | | |
| KB Bostaden 1 | 916561-3358 | | | |
| MerVärden Hus 1 AB | 556752-5067 | | | |
| Ivar Kjellberg Danska vägen 63 AB | 556709-8354 | | | |
| Sandhem Hus 2 AB | 556753-3210 | | | |
| Sandhem Hus 3 AB | 556753-3251 | | | |
| Ivar Kjellberg Lokaler AB | 556753-3244 | | | |
| KB Båtsmanstorpet | 916561-8910 | | | |
| Gbg Vasastaden 17-16 AB | 556723-6152 | | | |
| Kv Linden Samfällighetsförening | 717905-8750 | | | |
| Ivar Kjellberg Övre Sanatoriegatan AB | 559287-2575 | | | |
| MerVärden Hus 2 AB | 559396-0213 | | | |
| | | | 352 014 | 352 014 |

Samtliga andelsinnehav i kommanditbolag är komplementärandelar och samtliga koncernföretag ägs direkt eller indirekt till 100 % och har sitt säte i Göteborg.

Kommanditdelägare i Kommanditbolagen är andra bolag inom koncernen och/eller Hans Kjellberg.

Kommanditdelägarna har generellt en insats av 100 kr.

Not 19 Andelar i intresseföretag

Kapitalandel/
Rösträttsandel

Aranäs AB 50%

Ivar Kjellberg Kungsbacka AB och Ernst Rosén Fastighets AB äger 50 % vardera i Aranäs AB. Innehavet i Aranäs AB redovisas enligt klyvningsmetoden. Aranäs AB bidrar med ett eget kapital om 186 964 kkr i koncernen.

Uppgift om intresseföretagens organisationsnummer och säte

| | Org.nr | Säte |
|-----------|-------------|------------|
| Aranäs AB | 559001-9609 | Kungsbacka |

Not 20 Kortfristiga placeringar

| | Koncernen | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Noterade aktier | (kkr) | (kkr) |
| Ingående bokfört värde | 25 250 | 25 812 |
| Årets inköp | - | 195 |
| Årets försäljning | -846 | -757 |
| Utgående bokfört värde | 24 404 | 25 250 |
| Börsvärde | 37 455 | 44 343 |
| | | |
| Summa kortfristiga placeringar | 24 404 | 25 250 |

Not 21 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

| | Koncernen | |
|--|--------------|--------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | (kkr) | (kkr) |
| Upparbetade intäkter på ej avslutade projekt | 58 659 | 11 170 |
| Fakturerat på ej avslutade projekt | -58 659 | -9 716 |
| | 0 | 1 454 |

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | (kkr) | (kkr) | (kkr) | (kkr) |
| Upplupna intäkter | 6 299 | 4 921 | - | - |
| Förutbetalda kostnader | 3 519 | 2 973 | 2 | - |
| Summa | 9 818 | 7 894 | 2 | - |

Not 23 Avsättningar

| | Koncernen | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | (kkr) | (kkr) |
| Avsättningar för garantiåtaganden | 100 | 100 |
| Avsättningar pensionsåtagande | 512 | 512 |
| Uppskjuten skatteskuld | 176 138 | 164 430 |
| | 176 750 | 165 042 |

Avsättningen avseende uppskjuten skatteskuld avser skatteeffekten av de temporära skillnaderna mellan bokfört restvärde och skattemässigt restvärde för fastigheter.

| Not 24 Skulder till finansinstitut | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2022-12-31 (kkkr) | 2021-12-31 (kkkr) | 2022-12-31 (kkkr) | 2021-12-31 (kkkr) |
| Räntebärande skulder | | | | |
| Kortfristiga skulder | | | | |
| Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än 1 år efter balansdagen | 728 396 | 534 950 | - | - |
| Långfristiga skulder | | | | |
| Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning 2 - 5 år efter balansdagen | 2 082 302 | 2 100 747 | - | - |
| Summa räntebärande skulder | 2 810 698 | 2 635 697 | - | - |

Del av skuld till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen
Lån med formell kapitalbindning understigande ett år redovisas som kortfristig skuld och uppgår till 728,4 Mkr. Planerad amortering uppgår till 0 kronor då refinansiering planeras i takt med förfall.

Genomsnittlig kapitalbindningstid

Koncernens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgår på balansdagen till 2,2 år (2,2).

Genomsnittlig räntebindningstid

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgår på balansdagen till 3,1 år (3,4).

Genomsnittsränta

Koncernens genomsnittsränta på balansdagen uppgår till 2,32 % (1,58 %). Koncernens snittränta under 2022 uppgår till 1,78 % (1,60 %).

| Not 25 Långfristiga skulder | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2022-12-31 (kkkr) | 2021-12-31 (kkkr) | 2022-12-31 (kkkr) | 2021-12-31 (kkkr) |
| Räntebärande skulder till kreditinstitut | 2 082 302 | 2 100 747 | - | - |
| Pensionsåtagande | 1 201 | 1 442 | - | - |
| Skulder till koncernbolag | - | - | 217 851 | 321 592 |
| Övriga långfristiga skulder | 1 229 | 1 181 | - | - |
| | 2 084 732 | 2 103 370 | 217 851 | 321 592 |

Not 26 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Koncernen har ingått avtal om räntederivat om nominellt 1 723 Mkr (1 753 Mkr) i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy.

Verkliga värden på derivatinstrumenten uppgick på balansdagen till + 160 Mkr (- 11 Mkr) för koncernen.

Över-/undervärden redovisas inte i bokföringen utan löpande i takt med förfall.

Bolaget använder räntederivat för att minska risken i framtida räntekostnader och därmed få en jämnare kostnadsfördelning över åren. Bolagets finanspolicy anger tillåtna instrument samt att andelen räntederivat inte får överstiga utestående låneskuld.

I huvudsak sker all upplåning till rörlig stibor ränta med olika kapitalförfall för att minska finansieringsriskerna. En viss andel av skuldportföljens rörliga ränta säkras med hjälp av räntederivat där bolaget byter den rörliga räntan mot en fast ränta i en ränteswap.

| Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2022-12-31 (kkkr) | 2021-12-31 (kkkr) | 2022-12-31 (kkkr) | 2021-12-31 (kkkr) |
| Upplupna räntekostnader | 6 915 | 4 771 | - | - |
| Upplupen fastighetsskatt | 5 584 | 4 683 | - | - |
| Förutbetalda hyror | 42 708 | 34 860 | - | - |
| Upplupna driftskostnader | 8 548 | 8 196 | - | - |
| Personalrelaterade kostnader | 11 083 | 10 697 | 92 | 83 |
| Upplupen exploateringskostnad | 2 082 | 202 | - | - |
| Övriga poster | 1 623 | 3 926 | 53 | - |
| | 78 543 | 67 335 | 145 | 83 |

| Not 28 Ej likviditetspåverkande poster | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2022-12-31 (kkkr) | 2021-12-31 (kkkr) | 2022-12-31 (kkkr) | 2021-12-31 (kkkr) |
| Avskrivningar | 80 332 | 70 880 | - | - |
| Realisationsresultat | -116 | 107 | - | - |
| Avsättning till pensioner | -241 | -376 | - | - |
| Resultat från andelar i intresseföretag | - | -17 694 | - | - |
| Garantiåtagande | - | -578 | - | - |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster | 38 | - | - | - |
| | 80 013 | 52 339 | - | - |

| Not 29 Ställda säkerheter | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2022-12-31 (kkkr) | 2021-12-31 (kkkr) | 2022-12-31 (kkkr) | 2021-12-31 (kkkr) |
| Avseende skulder till kreditinstitut: | | | | |
| Företagsinteckningar | - | - | - | - |
| Fastighetsinteckningar | 2 894 448 | 2 696 304 | - | - |
| För pensionsåtagande | 412 | 412 | - | - |
| | 2 894 860 | 2 696 716 | - | - |

| Not 30 Eventualförpliktelser | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2022-12-31 (kkkr) | 2021-12-31 (kkkr) | 2022-12-31 (kkkr) | 2021-12-31 (kkkr) |
| Borgensförpliktelser | 249 | - | - | - |

Not 31 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges omfattningen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

| | Moderbolaget | |
|-------------|----------------|----------------|
| | 2022 (kkkr) | 2021 (kkkr) |
| Försäljning | 575 | 625 |

Ovan redovisad försäljning avser administration utförd till dotterbolag.

2023060504332

Not 32 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel
Årets vinst

Moderbolaget

| 2022 (kk) | 2021 (kk) |
|----------------|---------------|
| 64 499 | 78 352 |
| 48 634 | 2 147 |
| <u>113 133</u> | <u>80 499</u> |

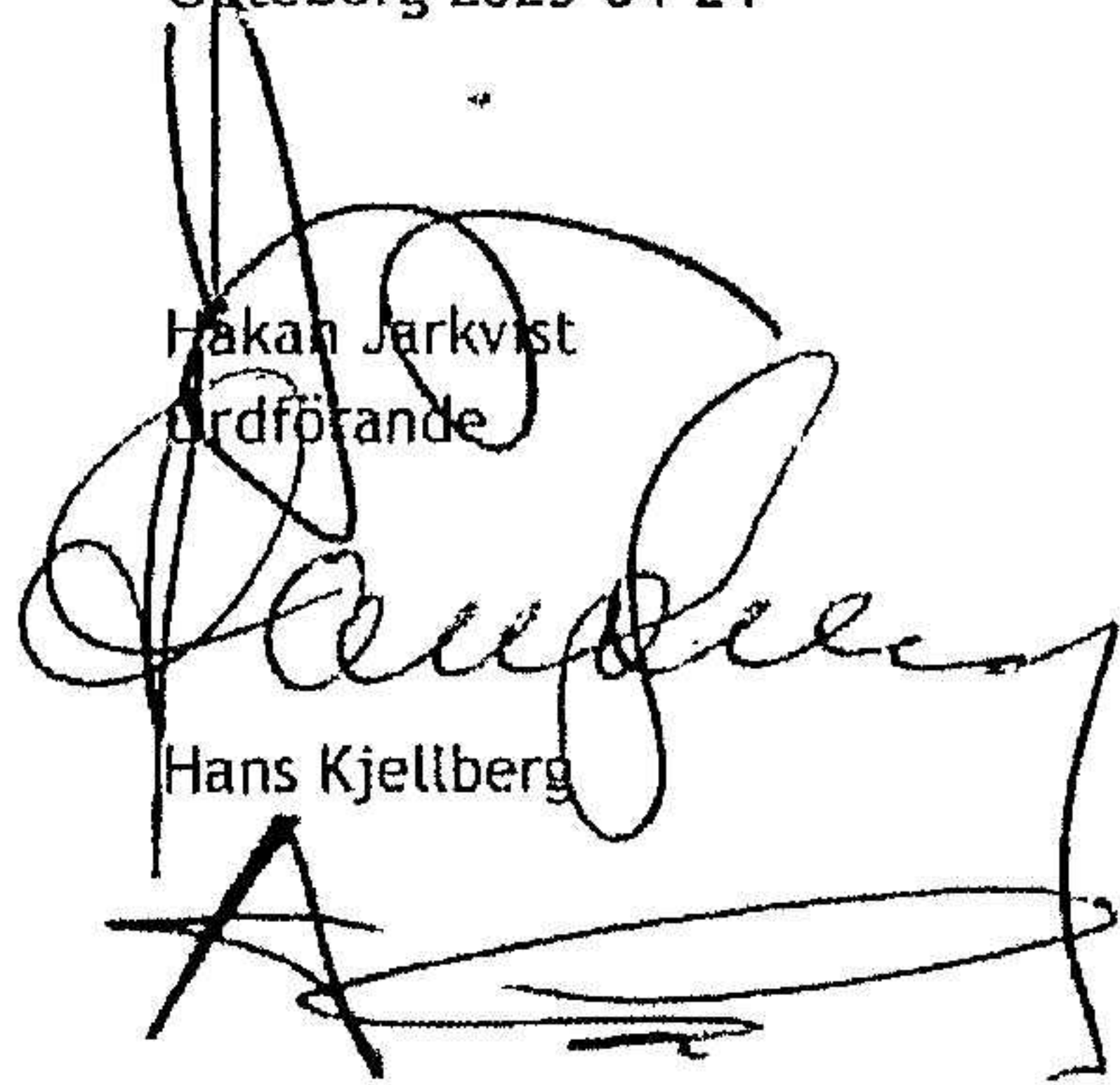
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas
i ny räkning balanseras

| | |
|----------------|---------------|
| 14 000 | 16 000 |
| 99 133 | 64 499 |
| <u>113 133</u> | <u>80 499</u> |

Göteborg 2023-04-24

Håkan Järkvist
Ordförande

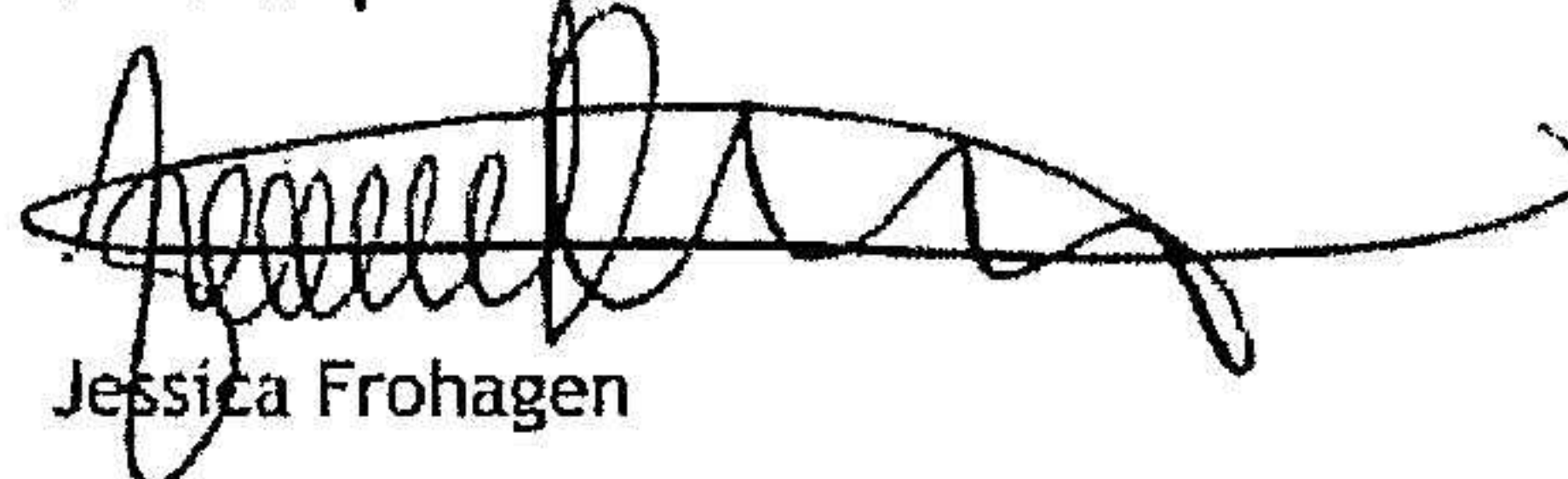


Hans Kjellberg

Anders Sundberg



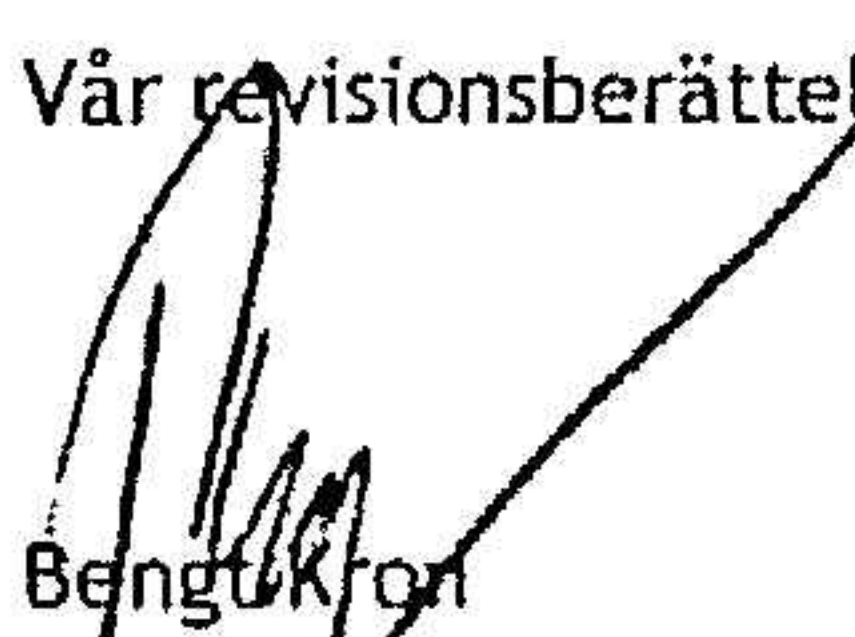
Angelica Kjellberg
Verkställande direktör



Jessica Frohagen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-04-24

Bengt Kron
Auktoriserad revisor




Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ivar Kjellberg AB, org.nr 556309-6170

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ivar Kjellberg AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ivar Kjellberg 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Göteborg den 24 april 2023


Bengt Kron
Auktoriserad revisor


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor