
ÅRS- REDOVISNING 2022

Styrelsen för Fastighetsbolaget Gazette AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31

Samtliga belopp är i SEK och anges i tusental (kkr).

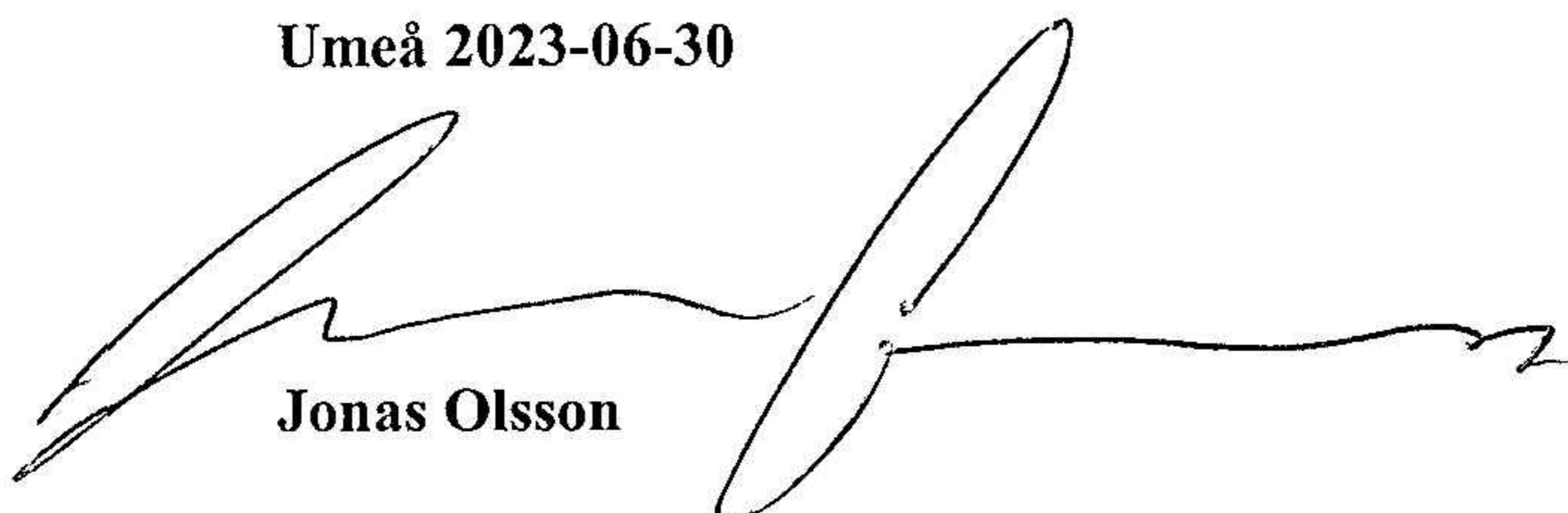
Årsredovisningen omfattar

- Sid 2 **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**
- Sid 3 **RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**
- Sid 4 **RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**
- Sid 6 **RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**
- Sid 7 **RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**
- Sid 8 **NOTER**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Gazette AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-05-07

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Umeå 2023-06-30


Jonas Olsson

ÅRS- REDOVISNING 2022

Styrelsen för Fastighetsbolaget Gazette AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31

Samtliga belopp är i SEK och anges i tusental (kkkr).

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sid 4	RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT
Sid 5	RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING
Sid 7	RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
Sid 8	RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN
Sid 9	NOTER

Fastighetsbolaget Gazette AB

Org nr 556674-5732

Förvaltningsberättelse**Allmänt om verksamheten**

Verksamheten består i förvaltning av fastigheter i Umeå och bedrivs via dotterbolag. Koncernens fastighetsbestånd omfattar vid utgången av året cirka 88 000 kvm (88 000) uthyrningsbar yta med främst lokalytor men innehar även ett mindre bestånd med bostäder.

Koncernen har ej några anställda. Förvaltningstjänsterna med ansvar för uthyrning, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning och central administration köps av Balticgruppen AB, org.nr. 556197-8734.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 50% av Balticgruppen AB, org. nr. 556197-8734 och till 50% av Västerbottens-Kurirens Media AB, org. nr. 556009-4251, båda med säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Under året har Gazette förvärvat samtliga andelar i bolaget Östra Station i Umeå Ett AB, som innehåller fastigheten Biljetten 2. Fastigheten är belägen intill järnvägsstationen Östra Station i Umeå.

På fastigheten pågår en nybyggnation av lokaler som kommer innehålla kontor, gym, restaurang och en livsmedelsbutik. Det finns tecknade hyresavtal för ca 80 % av lokalytan och inflytt beräknas ske under första halvåret 2024.

Under året har en om- och tillbyggnad påbörjats på Lasarettbacken 5 på fastigheten Sofiehem 3:12. Byggnaden ska konverteras från kontor till hyresbostäder. Totalt tillskapas 167 lägenheter. Beräknad inflytt i de nya lägenheterna under det sista kvartalet 2024. På samma fastighet har en ombyggnation på del av byggnaden Kunskapens hus färdigställts. Där ca 4 000 kvm anpassats för kontorslokaler till Umeå universitet.

Det har under året genomförts investeringar i koncernens fastighetsbestånd. Totalt uppgår investeringarna som genomförts till 381,8 Mkr (55,5). Utöver det har kostnader för reparation och underhåll samt hyresgästpassningar tagits för att utveckla och förädla beståndet. Dessa åtgärder har för året belastat resultatet med totalt 17,1 Mkr (19,4).

Flerårsöversikt

Koncernen (kk)	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	93 425	113 810	140 560	146 976
Driftöverskott	37 922	46 982	74 487	77 849
Resultat efter finansiella poster	25 691	119 048	141 977	68 946
Balansomslutning	1 774 385	1 664 729	2 002 944	1 926 922
Soliditet (i %)	49	53	40	39
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,1	12,3	13,1	9,4

Förvaltningsberättelse

Förslag till vinstdisposition (i kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel	248 730 596
Årets resultat	<u>286 933</u>
Vinstmedel till förfogande	249 017 529

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas	0
Balanseras i ny räkning	<u>249 017 529</u>
Summa	249 017 529

Fastighetsbolaget Gazette AB
Org nr 556674-5732

Rapport över totalresultat, koncernen och resultaträkning, moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hyresintäkter	2, 5, 6	93 425	113 810		
Övriga intäkter	5	956	3 082	12 303	14 748
Driftskostnader		-26 994	-28 390	-6 643	-7 895
Hyresgästanpassningar		-288	-3 699		
Reparation och underhåll		-16 841	-15 733		
Fastighetsskatt		-5 801	-5 727		
Avtalsbundna förvaltningskostnader		-2 667	-4 085	-2 953	-3 509
Övriga kostnader	7,8	-3 868	-12 276	-2 796	-8 233
Driftöverskott		37 922	46 982	-89	-4 889
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-613	-731		
Bruttoresultat		37 309	46 251	-89	-4 889
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter					
Realiserad värdoförändring	2	214	83 305		
Orealiserad värdoförändring	2	-	-		
Rörelseresultat		37 523	129 556	-89	-4 889
Resultat från finansiella investeringar	3, 9				
Resultat från andelar i koncernföretag				-3 500	191 773
Ränteintäkter och liknande resultatposter		585	53	4 593	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 417	-10 561	-639	-181
Summa resultat från finansiella investeringar		-11 832	-10 508	454	191 592
Resultat före skatt		25 691	119 048	365	186 703
Skatt på årets resultat	10	-6 294	-5 208	-78	-192
Årets resultat		19 397	113 840	287	186 511

Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Vinst per aktie efter skatt, kr	4	22
Antal aktier vid periodens slut	5 271 000	5 271 000

2023071029187

Penneo dokumentnyckel: TBKOV-2CLZI-YQCCC-KBP76-V12H-OTQYD

Rapport över finansiell ställning, koncernen och balansräkning, moderbolaget

		Koncernen		Moderbolaget	
	Not	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Förvaltningsfastigheter	11	1 376 921	1 257 067	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	293 676	45 355	-	-
		<u>1 670 598</u>	<u>1 302 422</u>	0	0
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>					
Aktier i dotterföretag	13			549 295	466 911
				<u>549 295</u>	<u>466 911</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 670 598</u>	<u>1 302 422</u>	<u>549 295</u>	<u>466 911</u>
Omsättningstillgångar					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Kundfordringar		5 159	547	-	-
Fordringar hos koncernföretag				34 808	340 100
Övriga kortfristiga fordringar	14	11 811	10 287	0	167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	4 159	5 121	2 855	3 814
		<u>21 129</u>	<u>15 955</u>	<u>37 664</u>	<u>344 081</u>
Likvida medel	16	82 658	346 352	250 016	54 722
Summa omsättningstillgångar		<u>103 787</u>	<u>362 307</u>	<u>287 680</u>	<u>398 803</u>
Summa tillgångar		<u>1 774 385</u>	<u>1 664 729</u>	<u>836 975</u>	<u>865 714</u>

Rapport över finansiell ställning, koncernen och balansräkning, moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	17				
				Bundet eget kapital	
Aktiekapital		527 100	527 100	527 100	527 100
		527 100	527 100	527 100	527 100
				Fritt eget kapital	
Balanserade vinstmedel		324 347	240 507	248 731	92 220
Årets resultat		19 397	113 840	287	186 511
		343 743	354 347	249 018	278 731
Summa eget kapital		870 843	881 447	776 118	805 831
Långfristiga skulder					
	18				
Uppskjuten skatteskuld	19	83 933	78 983	-	-
Skulder till kreditinstitut		698 350	664 600	-	-
Avsättningar	20	1 619	1 619	-	-
Övriga långfristiga skulder		49 233		49 233	-
Summa långfristiga skulder		833 135	745 202	49 233	0
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		35 952	11 582	4	5 601
Kortfristiga skulder till koncernföretag				8 500	45 000
Skatteskulder		56	967	270	192
Övriga kortfristiga skulder		1 863	5 565	0	5 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	32 536	19 966	2 850	3 809
		70 407	38 080	11 624	59 883
Summa skulder		903 542	783 282	60 857	59 883
Summa eget kapital och skulder		1 774 385	1 664 729	836 975	865 714

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen och moderbolaget

Koncernen	Not 18	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-12-31		527 100	270 507	797 607
Utdelning			-30 000	-30 000
Årets resultat			113 840	113 840
Eget kapital 2021-12-31		527 100	354 347	881 447
Utdelning			-30 000	-30 000
Årets resultat			19 397	19 397
Eget kapital 2022-12-31		527 100	343 743	870 843

Moderbolaget	Not 18	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-12-31		527 100	122 220	649 320
Utdelning			-30 000	-30 000
Årets resultat			186 511	186 511
Eget kapital 2021-12-31		527 100	278 731	805 831
Utdelning			-30 000	-30 000
Årets resultat			287	287
Eget kapital 2022-12-31		527 100	249 018	776 118

Rapport över kassaflöden

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	37 523	129 556	-89	-4 889
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Avskrivningar	613	731	-	-
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	12 960	-83 305	-	-
	<u>51 096</u>	<u>46 982</u>	<u>-89</u>	<u>-4 889</u>
Ränteintäkter	585	53	4 593	-
Räntekostnader	-12 417	-10 561	-639	-181
Betald inkomstskatt	-2 255	-5 929	0	-192
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	37 009	30 545	3 865	-5 262
<i>Förändring av rörelsekapital</i>				
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar (-/+)	-5 174	-10 666	302 917	28 819
Ökning/Minskning av leverantörsskulder (+/-)	24 370	2 384	-5 598	2 096
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga skulder (+/-)	8 868	-11 103	-42 739	6 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65 073	11 160	258 445	31 942
Investeringsverksamhet				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)	-381 750	-55 515	-	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar (-)	-	-	-82 384	-50
Försäljning av dotterbolag (+)	-	768 986	-	211 851
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-381 750	713 471	-82 384	211 801
Finansieringsverksamhet				
Upptagna lån	82 983	-	49 233	-
Amortering långfristiga skulder	-	-363 000	-	-159 021
Utbetald utdelning	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	52 983	-393 000	19 233	-189 021
Ökning/Minskning av likvida medel	-263 694	331 631	195 294	54 721
Likvida medel vid årets början	346 352	14 721	54 722	0
Likvida medel vid årets slut	82 658	346 352	250 016	54 721

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbolaget Gazette AB med dess dotterföretag bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning i Umeå. Företaget är onoterat med säte i Umeå och ägs till hälften vardera av Västerbottens-Kurirens Media AB och Balticgruppen AB. Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (kkkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parantes avser föregående år.

Not 2 SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen för Gazette-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt IFRS och tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Koncernredovisningen är upprättad enligt anskaffningsvärdemetoden, förutom avseende förvaltningsfastigheter vilka värderas till verkligt värde. De områden som innefattar hög grad av komplexa bedömningar eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen beskrivs närmare i not 3 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper.

2.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder och tolkningar som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2020 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen finansiella rapporter. Påverkan av nya standarder från 1 januari 2019 eller senare enligt nedan.

Nya tillämpade redovisningsstandarder

Från och med 1 januari 2019 så tillämpar koncernen IFRS 16 Leasing. Koncernen har endast väsentliga avtal som leasegivare där redovisningen i allt väsentligt överensstämmer med sedan tidigare tillämpade IAS 17. De leasingkontrakt där koncernen är leasetagare har bedömts vara ej väsentliga. Styrelsens bedömning är att tillämpning av IFRS 16 inte får någon väsentlig effekt på koncernens finansiella ställning och resultat.

Redovisningsprinciper och noter

2.2 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader från balansdagen.

2.3 Koncernredovisning

Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. Koncernen omfattar förutom moderbolaget de i not 14 angivna dotterbolagen. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga bolag per 31 december 2022. Alla koncerninterna mellanhavanden avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader elimineras i sin helhet vid konsolideringstillfället. Företagsförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att verkligt värde på förvärvade tillgångar och skulder bestäms per den dag då kontrollen erhålls över det förvärvade företaget.

2.4 Segmentsredovisning

Eftersom Fastighetsbolaget Gazette AB inte är ett noterat företag tillämpas inte IFRS 8. Information lämnas i enlighet med årsredovisningslagen om nettoomsättningens och rörelseresultatets fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader.

2.5 Rörelsens intäkter

Hyesavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal enligt 2.6 nedan. Hyresintäkterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Övriga intäkter redovisas till verkligt värde av vad bolaget erhållit eller kommer att erhålla. Det innebär att bolaget redovisar intäkter till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättning i likvida medel vid leverans. Avdrag görs med lämnade rabatter.

Erhållen utdelning redovisas som finansiell intäkt. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Redovisningsprinciper och noter

2.6 Leasing

Fastighetsbolaget Gazette har endast signifikanta leasingavtal som leasegivare i och med de hyresintäkter som bolaget har vilka kommenteras under punkt 2.5 ovan.

2.7 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudregel vid värdebedömning har kassaflödesanalys använts i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdeberäknats. En kassaflödesanalys baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år, se vidare not 3.1. Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, d v s att värdet baseras på en analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation.

2.8 Materiella anläggningstillgångar

Pågående fastighetsprojekt klassificeras som materiella anläggningstillgångar till dess att projekten är slutförda. Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan. Bolagets redovisningsprincip avseende genomförda hyresgästpassningar kostnadsförs bortsett från det som anses vara värdehöjande för fastigheten. Ränteutgifter hänförliga till ny-, till- eller ombyggnadsprojekt aktiveras efter individuell bedömning.

Materiella anläggningstillgångar avskrivs enligt plan över den bedömda nyttjandetiden.

Härvid tillämpas följande avskrivningstider i procent:

Inventarier och verktyg: 10-20%

2.9 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och finansiella tillgångar. Bland skulderna ingår leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten klassificeras enligt nedan.

Redovisningsprinciper och noter

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid på maximalt tre månader. Kontokredit hänförs till låneskulder under långfristiga räntebärande skulder.

Kundfordringar

Då kundfordrans förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftskostnad.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Leverantörsskulder

Leverantörsskulders förväntade löptid är kort och skulden redovisas därför till nominellt belopp utan diskontering.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Övriga finansiella skulder samt derivatinstrument

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader och pantbrevskostnader redovisas löpande i rapport över totalresultat. Det finns inga ingångna avtal om ränteswap.

2.10 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 justering 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. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan förvaltningsfastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde och redovisas i balansräkning. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i resultaträkningen. I koncernredovisningen för Gazette har genomförda bolagsförvärv redovisats som tillgångsförvärv innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i koncernens balansräkning.

2.11 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen, då klassificeras den som en långfristig skuld.

Redovisningsprinciper och noter

2.12 Rapport över kassaflöden

Kassaflödesanalyser är upprättade enligt indirekt metod. Driftsöverskottet justeras för transaktioner som inte medför in- och utbetalningar under året samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

2.13 Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Fastighetsbolaget Gazette AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Aktier i dotterföretag

Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansella intäkter.

Inventarier

Skillnaden mellan högsta tillåtna skattemässiga avskrivningar och planenliga avskrivningar på inventarier redovisas i moderbolaget som ackumulerade avskrivningar över plan under obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Koncernbidrag inom koncernen redovisas enligt alternativregeln, dvs att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som ett resultat från andelar i koncernföretag.

Not 3 VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

3.1 Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Samtliga av koncernens fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Redovisningsprinciper och noter

Kassaflödeskalkylerna baserades under 2022 på ett inflationsantagande under kalkylperioden uppgående som regel till 10 år. Som grund för beräknade framtida driftsnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt möjliga att hyra ut på nytt på liknande villkor. Som underlag för bedömning av framtida kostnader används historik för varje fastighet. Även ålder, underhållsstatus och användningsområde beaktas vid bedömningen. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad. Kalkylräntan och direktavkastningskravet baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital före skatt och utgångspunkten för kalkylräntan är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Det valda direktavkastningskravet har hämtats från marknadsinformation från den aktuella marknaden och har därefter anpassats med hänsyn till fastighetens status vid kalkylperiodens slut.

Följande genomsnitt av värdedrivande faktorer av avgörande betydelse har använts vid beräkningarna:

- Avkastningskravet (viktad kalkylränta) år 1-10	5%
- Avkastningskravet (viktad kalkylränta) efter år 10	6%
- Framtida årlig tillväxt (inflation)	2%

Utöver de antaganden som ligger inom ramen för själva värderingsmodellen, har därefter en manuell justering gjorts på fastighetsnivå baserat på tre huvudsakliga parametrar:

- Fastighetens läge och skick
- Hyresgästernas uppskattade betalningsförmåga samt hyresavtalets längd
- Kommande, ännu ej konstaterade, förändringar i hyreskontraktstrukturen

3.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

Not 4 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Gazette är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för ränterisk, refinansierings- och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas.

Ränterisk

Per balansdagen är inte någon del av de långfristiga skulderna räntesäkrade genom derivat.

Redovisningsprinciper och noter

Refinansierings- och likviditetsrisk

Koncernens refinansierings- och likviditetsrisk bedöms som liten.

Kapitalbindningsstruktur 2022-12-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp, Kkr	Andel av totala lån,%
2023	698 350	100

Skulder till kreditinstitut förfaller årligen, varpå omläggning sker.

Kredit- och motpartsrisk

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart.

Not 5 RAPPORTERING PER SEGMENT

Eftersom Fastighetsbolaget Gazette AB inte är ett noterat företag tillämpas inte IFRS 8. Information lämnas i enlighet med årsredovisningslagen om nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader.

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hysesintäkter, lokaler	90 191	108 339		
Hysesintäkter, bostäder	3 234	5 472		
Förvaltningsintäkter			12 303	14 748
	93 425	113 810	12 303	14 748

Samtliga fastigheter är belägna inom Umeå tätort.

Under året har moderbolaget fakturerat 12 303 kkr (14 748) till koncernföretag avseende förvaltning.

Not 6 HYRESAVTAL

Hyseskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Hyseskontrakt avseende lokaler ingås normalt på 3 till 20 år och indexregleras. Hyseskontrakt avseende bostäder ingås normalt i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp kontraktet med 3 månaders uppsägningstid.

Not 7 PERSONAL

Koncernen har inga anställda och inga arvoden har betalats ut till styrelseledamöter under räkenskapsåret.

Könsfördelningen i styrelsen, 4 personer, är 75% män.

Not 8 ARVODEN TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdrag	153	172	24	23
Övriga uppdrag	12	-	12	-
	165	172	36	23

Redovisningsprinciper och noter

Not 9 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat från andelar i koncernföretag				
Anteciperad utdelning			-	334 000
Realisationsresultat			-	126 147
Nedskrivning andelar i dotterföretag			-	-274 374
Koncernbidrag			-3 500	6 000
Summa resultat från andelar i koncernföretag			-3 500	191 773
Externa ränteintäkter	585	53	567	-
Interna ränteintäkter			4 026	-
Summa ränteintäkter	585	53	4 593	0
Externa räntekostnader	-12 417	-10 561	-12	-181
Interna räntekostnader			-628	-
Summa räntekostnader	-12 417	-10 561	-639	-181
Summa resultat från finansiella investeringar	-11 832	-10 508	454	191 592

Not 10 SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatt	-4 950	-719	-	-
Aktuell skatt	-1 344	-4 489	-78	-192
Summa	-6 294	-5 208	-78	0
Redovisat resultat före skatt	25 691	119 048	365	186 703
Skatt hänförlig till gällande skattesats	-5 292	-24 524	-75	-38 461
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter	44	990	0	94 790
Ej avdragsgilla kostnader	-979	0	-2	-56 521
Övriga justeringar	-67	18 326	0	0
Redovisad skattekostnad	-6 294	-5 208	-78	-192
<i>Effektiv skattesats koncernen (%)</i>	<i>24,5</i>	<i>4,4</i>		
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen				
Obeskattade reserver	-898	3 528	0	0
Förvaltningsfastigheter	-4 052	-4 248	0	0
Skattemässiga underskott	0	0	0	0
Summa	-4 950	-719	0	0

Redovisningsprinciper och noter

Not 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2022	2021
Ingående balans	1 257 067	1 944 061
Årets investeringar	119 853	5 732
Försäljningar och utrangeringar	-	-692 725
Orealiserad värdeförändring	0	0
Utgående balans	1 376 921	1 257 067

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Värdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt med användning av kassaflödesanalyser där driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknats. I not 2.7 framgår en beskrivning av värderingsmetodiken och i not 3 finns en beskrivning av värderingsantagandena.

Not 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR Pågående nyanläggningar

	Koncernen	
	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 148	32 693
Årets investeringar	266 855	49 783
Omklassificeringar	-13 143	-41 235
Årets försäljningar	-4 958	-93
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	289 902	41 148

Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen	
	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 670	20 119
Årets investeringar	179	-
Omklassificeringar	-	855
Årets försäljningar	0	-7 304
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 849	13 670
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 463	-14 661
Årets avskrivningar	-612	-731
Årets försäljningar	-	5 929
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 075	-9 463
Restvärde enligt plan inventarier	3 774	4 207
Summa restvärde enligt plan	293 676	45 355

Redovisningsprinciper och noter

Not 13 AKTIER I DOTTERFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	466 911	781 714
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-	-229 374
Årets försäljningar	-	-85 479
Årets investeringar	82 384	50
Utgående bokfört värde	549 295	466 911

	Andelar i %	Bokfört värde
Lovisa Fastighets AB, org. nr 556287-1615	100	27 100
Gazette Lokal AB, org. nr 556601-1309	100	49 350
Gazette Trading Ett AB, org. nr 556784-8584	100	10 549
Gazette Camp AB, org. nr 556679-2916	100	247 242
(Västerteg 2:120 KB, org. nr 916594-8408)	100	(51 990)
Gazette Hyreslokaler AB, org. nr 556735-5507	100	8 947
Uminova Science Park AB, org. nr 556343-3084	100	22 373
Uminova Fastighets AB, org. nr 556269-4728	100	98 750
Umeå Innovation Center AB, org. nr 559172-1807	100	2 550
Gazette Utveckling AB, org. nr 559323-8248	100	50
Östra Station i Umeå Ett AB, org. nr 559344-1354	100	82 384
Summa		549 295

Not 14 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Skattefordringar	-	-	-	-
Övriga fordringar	11 811	10 287	-	167
Summa	11 811	10 287	-	167

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Förutbetalda kostnader	4 159	5 121	2 855	3 814
Upplupna hyresintäkter	-	-	-	-
Summa	4 159	5 121	2 855	3 814

Not 16 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgår till 82 658 kkr (346 352) i koncernen.
Moderbolagets bankmedel per 31 december 2022 utgörs av saldo i koncernkontot.

Fastighetsbolaget Gazette AB

Org nr 556674-5732

Redovisningsprinciper och noter

Not 17 AKTIEKAPITAL

	Antal	Kkr	Röster
Serie A	5 271 000	527 100	5 271 000
Summa	5 271 000	527 100	5 271 000

Not 18 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:				
Uppskjuten skatteskuld	83 933	78 983		
Skulder till kreditinstitut	698 350	664 600		
Uppskjutna stämpelskatter	1 619	1 619		
Summa	783 902	745 202	-	-

Not 19 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skatt avseende:		
<u>Obeskattade reserver i koncernföretag</u>		
Ingående balans	7 010	10 538
Förändring under året	898	-3 528
Utgående balans	7 908	7 010
<u>Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde</u>		
Ingående balans	71 973	113 563
Avytttrade fastigheter	-	-45 838
Förändring under året	4 052	4 248
Utgående balans	76 025	71 973
Summa	83 933	78 983

Samtliga uppskjutna skatter i koncernen har värderats till 20,6%.

2023071029202

Penneo dokumentnyckel: TBKOV-2CLZI-YQCCC-KBP76-V12H-OTQYD

Redovisningsprinciper och noter

Not 20 AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Uppskjutna stämpelskatter	1 619	1 619	-	-
Summa	1 619	1 619	0	0

Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förutbetalda intäkter	15 714	15 324	2 850	3 809
Upplupna kostnader	16 822	4 642	-	-
Summa	32 536	19 966	2 850	3 809

Not 22 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Avseende skulder till kreditinstitut</u>				
Fastighetsinteckningar	1 067 831	737 831	-	-
Summa	1 067 831	737 831	0	0

Not 23 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Borgen till förmån för dotterbolag			698 350	664 600
Villkorlig återbetalningsskyldighet för erhållet investeringsbidrag	-	-		
Summa	0	0	698 350	664 600

Not 24 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Moderbolaget

Moderbolaget köper tjänster av bolag ingående i koncernen Balticgruppen AB till marknadsmässiga villkor.

Moderbolagets ägare

Balticgruppen AB och VK Media AB förhyr kommersiella lokaler till marknadsmässiga villkor.

Styrelse

Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Fastighetsbolaget Gazette AB.

Dotterbolag

Framgår av not 14.

Fastighetsbolaget Gazette AB

Org nr 556674-5732

Redovisningsprinciper och noter

Not 25 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 26 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande:

(kronor)	
Balanserade vinstmedel	248 730 596
Årets resultat	<u>286 933</u>
Vinstmedel till förfogande	249 017 529

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas	0
Balanseras i ny räkning	<u>249 017 529</u>
Summa	249 017 529

Umeå den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Jonas Olsson
Ordförande

Maria Kröger

Torbjörn Wiberg

David Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Patric Birgersson
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."

TORBJÖRN WIBERG

Ledamot

Serienummer: 19620705xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-04-25 17:36:22 UTC



David Andreas Carlsson

Ledamot

Serienummer: 19760713xxxx

IP: 194.132.xxx.xxx

2023-04-26 06:28:52 UTC



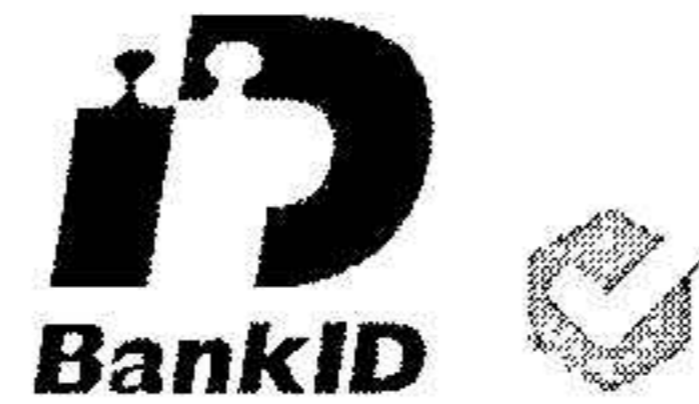
JONAS OLSSON

Ordförande

Serienummer: 19730918xxxx

IP: 77.107.xxx.xxx

2023-04-26 13:32:08 UTC



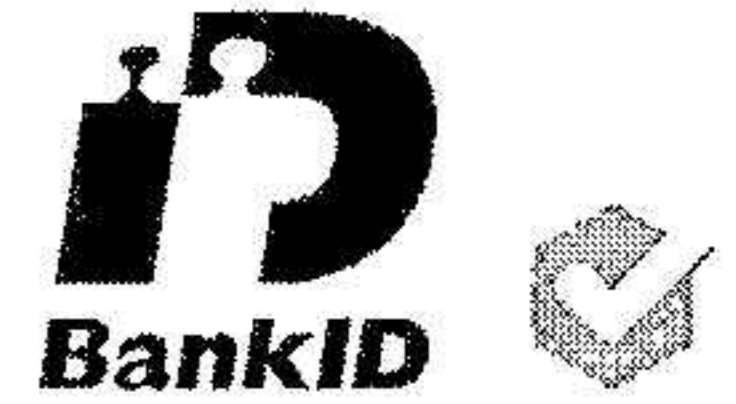
Maria Sofia Katarina Kröger

Ledamot

Serienummer: 19680819xxxx

IP: 85.235.xxx.xxx

2023-04-27 14:25:08 UTC



Anders Patric Birgersson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19651017xxxx

IP: 109.124.xxx.xxx

2023-04-29 17:57:06 UTC



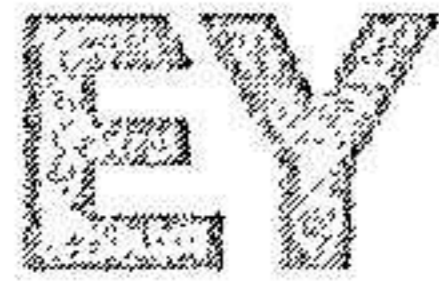
Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information 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>



Building a better
working world

2023071029206

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Gazette AB, org. nr 556674-5732

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsbolaget Gazette AB för år 2022.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

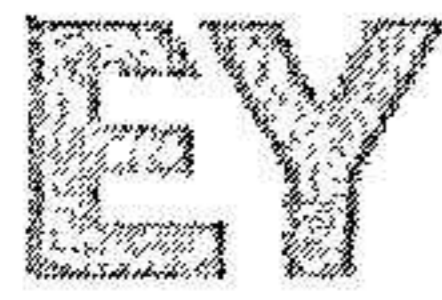
Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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 jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens av Fastighetsbolaget Gazette AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Umeå den 29 april 2023

Patric Birgersson
Auktoriserad revisor

2023071029207

Penneo dokumentnyckel: WJCSW-G6CLO-KC604-X7L4K-3XIBG-GZGUK

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."

Anders Patric Birgersson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19651017xxxx

IP: 109.124.xxx.xxx

2023-04-29 18:10:42 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 läst 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>

2023071029208

Penneo dokumentnyckel: WICSW-G6CLO-KC604-X7L4K-3XIBG-GZGUK