

ÅRSREDOVISNING

för

GOTHEV Fastighets AB

Org.nr. 559065-8034

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i GOTHEV Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 10 mars 2023.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg

2023-05-29



Stina Wilson

ÅRSREDOVISNING

för

GOTHEV Fastighets AB

Org.nr. 559065-8034

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

GOTHEV Fastighets AB

Org.nr. 559065-8034

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar aktierna i GOTHEV Arnegård 1 AB, org.nr. 559059-2415, GOTHEV Arnegård 2 AB, org.nr. 559059-2449, GOTHEV Torpavallen AB, org.nr. 556695-6966, GOTHEV Helsingborg AB, org.nr.559125-7745 och GOTHEV Växjö AB, org.nr.559125-7737.

Dotterbolagen innehar förvaltningsfastigheter med betydande övervärden.

Bolaget ägs till 100 % av GOTHEV Holding AB org.nr. 559065-8026, med säte i Göteborg.

Det geopolitiska läget, den stigande inflationen och räntehöjningarna har haft en negativ påverkan på både fastighets- och de finansiella marknaderna men har inte i dagsläget påverkat bolaget i någon större omfattning under året.

Dotterbolagens krediter är till största delen bundna med ränteswap. Bolaget följer utvecklingen noga för att identifiera och, om möjligt bemöta eventuella risker.

Företagets säte är Göteborg.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 665 238	1 633 475	1 601 424	1 418 621
Resultat efter finansiella poster	-9 530	-998 297	-578 503	-2 264 090
Soliditet (%)	44,22	51,91	59,75	67,02

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	177 990 216	-999 765	176 990 451
Resultatdisposition enligt beslut på ordinarie årsstämma:		-999 765	999 765	0
Utdelning till aktieägare på extrastämma		-35 200 000		-35 200 000
Årets resultat			-9 530	-9 530
Belopp vid årets utgång	50 000	141 790 451	-9 530	141 780 921

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	141 790 451
Årets resultat	-9 530
	<hr/>
	141 780 921

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	141 780 921
	<hr/>
	141 780 921

GOTHEV Fastighets AB

Org.nr. 559065-8034

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

K=20230601:2023060202913

GOTHEV Fastighets AB

Org.nr. 559065-8034

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Förvaltningsintäkter		1 665 238	1 633 475
Summa rörelseintäkter		<u>1 665 238</u>	<u>1 633 475</u>
Rörelsekostnader			
Förvaltningskostnader		-1 652 568	-1 578 672
Övriga externa kostnader		-25 275	-27 168
Summa rörelsekostnader		<u>-1 677 843</u>	<u>-1 605 840</u>
Rörelseresultat		-12 605	27 635
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	3 075	870 697
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	<u>0</u>	<u>-1 896 629</u>
Summa finansiella poster		3 075	-1 025 932
Resultat efter finansiella poster		-9 530	-998 297
Resultat före skatt		-9 530	-998 297
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-1 468
Årets resultat		<u>-9 530</u>	<u>-999 765</u>

K=20230601;2023060202914

GOTHEV Fastighets AB

Org.nr. 559065-8034

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag

4

302 034 194

302 034 194

Summa finansiella anläggningstillgångar

302 034 194

302 034 194

Summa anläggningstillgångar

302 034 194

302 034 194

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag

17 173 045

33 820 908

Övriga fordringar

661 573

659 373

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

3 808 482

Summa kortfristiga fordringar

17 834 618

38 288 763

Kassa och bank

Kassa och bank

1 449 327

1 210 097

Summa kassa och bank

1 449 327

1 210 097

Summa omsättningstillgångar

19 283 945

39 498 860

SUMMA TILLGÅNGAR**321 318 139****341 533 054**

K=20230601;2023060202915

GOTHEV Fastighets AB

Org.nr. 559065-8034

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

141 790 452

177 990 217

Årets resultat

-9 530

-999 765

Summa fritt eget kapital

141 780 922

176 990 452

Summa eget kapital

141 830 922

177 040 452

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

330 000

330 000

Summa obeskattade reserver

330 000

330 000

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

172 138 560

157 138 560

Övriga skulder

790

3 425

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5

7 017 867

7 020 617

Summa kortfristiga skulder

179 157 217

164 162 602

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**321 318 139****341 533 054**

K=20230601;2023060202916

GOTHEV Fastighets AB

Org.nr. 559065-8034

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter dotterbolag och reversränta	0	870 432
Övriga ränteintäkter	3 075	265
	<u>3 075</u>	<u>870 697</u>

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader koncernföretag	0	-1 893 743
Övriga räntekostnader	0	-2 886
	<u>0</u>	<u>-1 896 629</u>

Not 4 Andelar i koncernföretag

Företag	Antal /Kapital- andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte		
GOTHEV Arnegård 1 AB 559059-2415	Göteborg 0,00%	18 582 241	18 582 241
GOTHEV Arnegård 2 AB 559059-2449	Göteborg 0,00%	11 757 435	11 757 435
GOTHEV Torpavallen AB 556695-6966	Göteborg 0,00%	113 121 768	113 121 768
GOTHEV Helsingborg AB 559125-7745	Göteborg 0,00%	67 787 702	67 787 702
GOTHEV Växjö AB 559125-7737	Göteborg	90 785 048	90 785 048
		<u>302 034 194</u>	<u>302 034 194</u>

Uppgifter om eget kapital och resultat

	Eget kapital	Resultat
GOTHEV Arnegård 1 AB	3 981 279	939 593
GOTHEV Arnegård 2 AB	2 516 256	654 009
GOTHEV Torpavallen AB	27 911 530	8 211 118
GOTHEV Helsingborg AB	8 342 855	3 060 488
GOTHEV Växjö AB	10 861 581	4 072 866

GOTHEV Fastighets AB

Org.nr. 559065-8034

NOTER

GOTHEV Arnegård 1 AB		
Ingående anskaffningsvärden	19 132 241	19 132 241
Utgående anskaffningsvärden	19 132 241	19 132 241
Ingående nedskrivningar	-550 000	-550 000
Utgående nedskrivningar	-550 000	-550 000
Redovisat värde	18 582 241	18 582 241

GOTHEV Arnegård 2 AB		
Ingående anskaffningsvärden	12 157 435	12 157 435
Utgående anskaffningsvärden	12 157 435	12 157 435
Ingående nedskrivningar	-400 000	-400 000
Utgående nedskrivningar	-400 000	-400 000
Redovisat värde	11 757 435	11 757 435

GOTHEV Torpavallen AB		
Ingående anskaffningsvärden	113 121 768	113 121 768
Utgående anskaffningsvärden	113 121 768	113 121 768
Redovisat värde	113 121 768	113 121 768

GOTHEV Helsingborg AB		
Ingående anskaffningsvärde	68 287 702	68 287 702
Utgående anskaffningsvärden	68 287 702	68 287 702
Ingående nedskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående nedskrivningar	-500 000	-500 000
Redovisat värde	67 787 702	67 787 702

GOTHEV Växjö AB		
Ingående anskaffningsvärde	93 885 048	93 885 048
Utgående anskaffningsvärden	93 885 048	93 885 048
Ingående nedskrivningar	-3 100 000	-3 100 000
Utgående nedskrivningar	-3 100 000	-3 100 000
Redovisat värde	90 785 048	90 785 048

Dotterbolagen innehar förvaltningsfastigheter med betydande övervärden.

Not 5 Upplupna kostnader och förubetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader (koncernföretag)	-6 982 867	-6 982 867
Övriga upplupna kostnader	-35 000	-37 750
	<u>-7 017 867</u>	<u>-7 020 617</u>

GOTHEV Fastighets AB

Org.nr. 559065-8034

NOTER

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Bankmedel	1 449 327	1 210 095
	Pantsatta fordringar avseende dotterbolag	17 173 045	33 820 908
	Aktier i dotterbolag	302 034 194	302 034 194
Not 7	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
	Borgensförbindelse koncernkreditfacilitet	586 500 000	592 500 000
	Borgensförbindelse koncernswap	0	2 743 873
		<u>586 500 000</u>	<u>595 243 873</u>

Bolaget har ett borgensåtagande för kreditfacilitet samt swapsäkring till kreditinstitut vilket delas med bolagen inom koncernen som omfattas av samma kreditavtal.

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Göteborg

Eirik Forthun

Mattias Wilson

Stina Wilson

Min revisionsberättelse har lämnats den

David Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557487563475

Dokument

319_GOTHEV Fastighets AB_ÅR 2022
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2023-02-21 13:40:38 CET (+0100) av Jonas
Wilson (JW)
Färdigställt 2023-02-28 20:07:09 CET (+0100)

Initierare

Jonas Wilson (JW)
jonas@wilfast.se
+46768672324

Signerande parter

Mattias Wilson (MW)
mattias@wilfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Sternhard Mattias Wilson"
Signerade 2023-02-21 19:40:11 CET (+0100)

Stina Wilson (SW)
stina@wilfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stina Wilson"
Signerade 2023-02-21 13:48:26 CET (+0100)

Eirik Forthun (EF)
eirik.forthun@swisslife-am.no



Namnet som returnerades från norskt BankID var "Eirik
Forthun"
BankID utställt av "DNB Bank ASA"
2022-07-08 07:38:38 CEST (+0200)
Signerade 2023-02-27 12:33:49 CET (+0100)

David Johansson (DJ)
david.johansson@mazars.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Lennart Johansson"
Signerade 2023-02-28 20:07:09 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557487563475

bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

K=20230601-2023060202921



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i GOTHEV Fastighets AB
Org. nr 559065-8034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för GOTHEV Fastighets AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av GOTHEV Fastighets AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 GOTHEV Fastighets AB enligt god revisionssed 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för GOTHEV Fastighets 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till GOTHEV Fastighets AB 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 förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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:

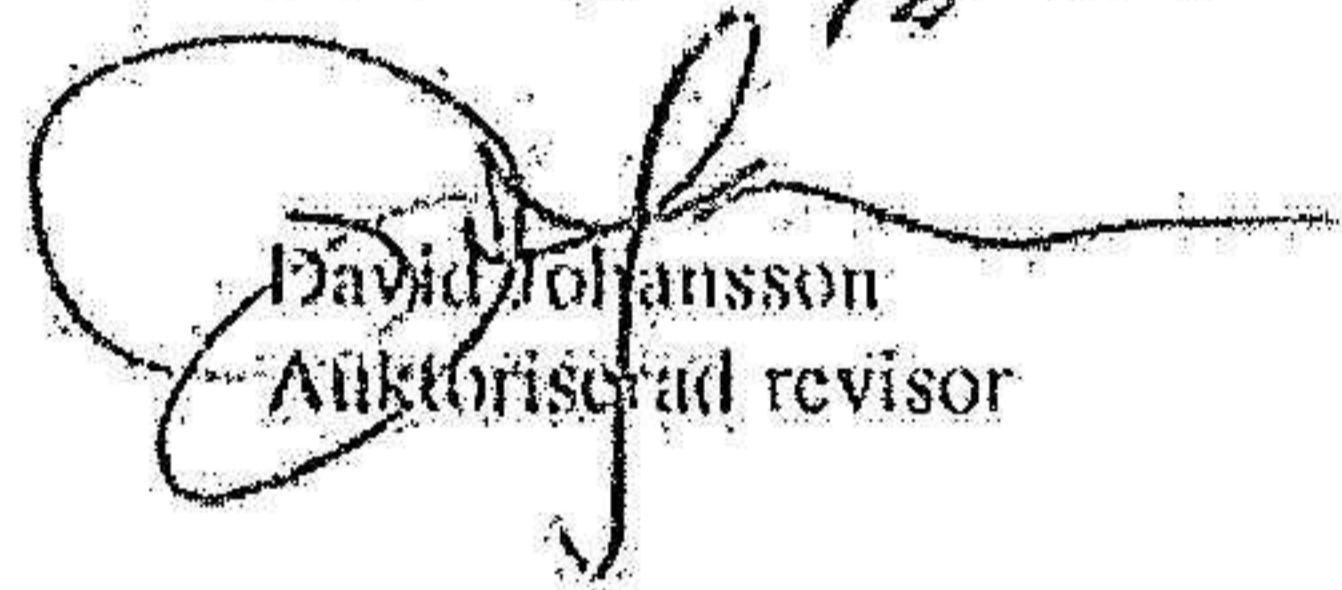
- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

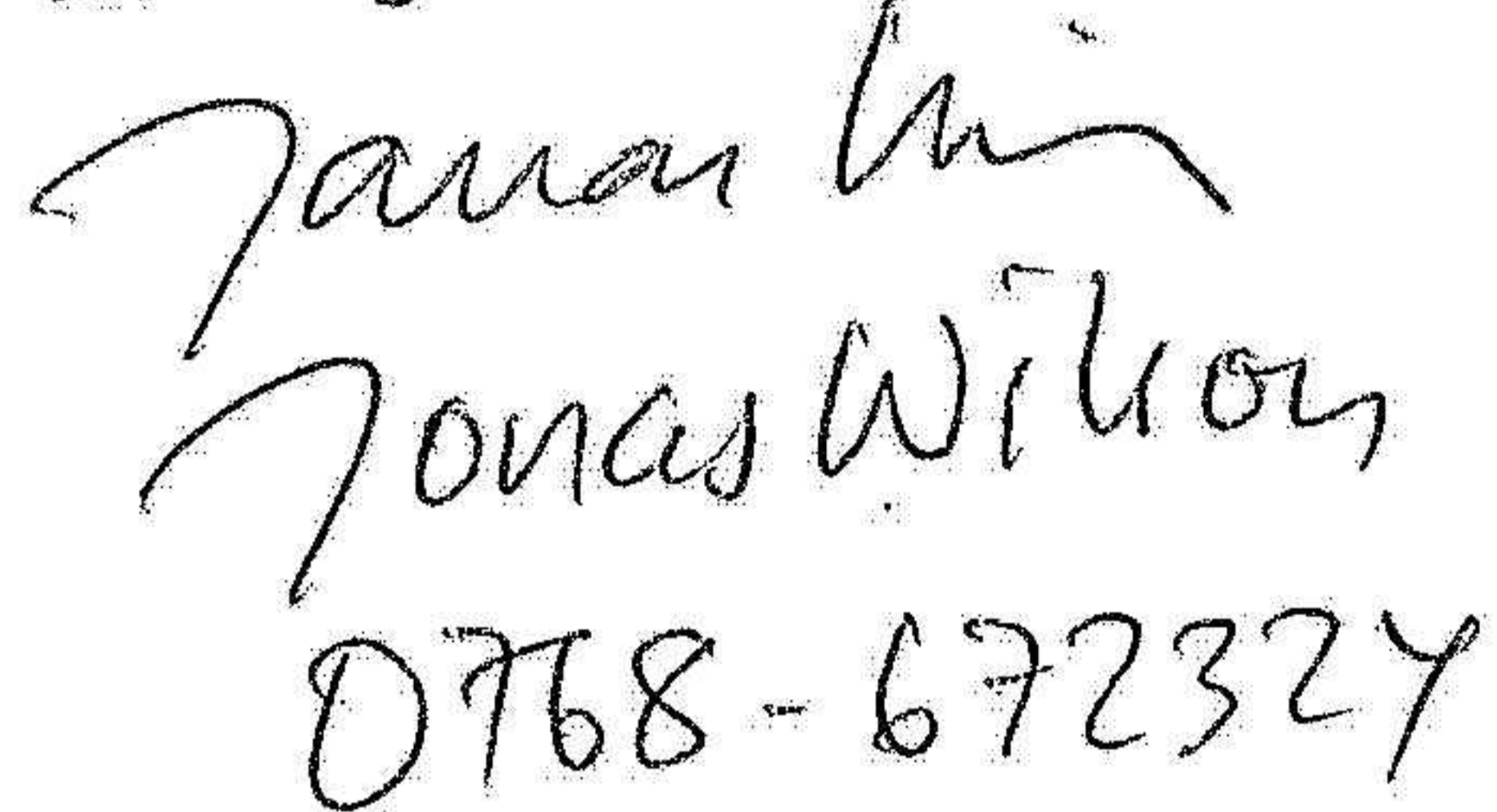
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Göteborg, 28/2 - 23


David Johansson
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse med originalet intygas:


Jonas Wilton
0768-672324