ank=20250709-20250710036719

# ÅRSREDOVISNING
## för

# Gertrudsvik Fastighets AB

Org.nr. 556662-2196

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31**

| **Innehåll** | **Sida** |
|---|---|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 4 |
| - balansräkning | 5 |
| - noter | 7 |
| - underskrifter | 12 |

Undertecknad styrelseledamot i Gertrudsvik Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2025.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Helsingborg 2025-06-30

Inger Nilsson

ank=20250709-20250710036720

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Gertrudsvik Fastighets AB

Org.nr. 556662-2196

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31**

| **Innehåll** | **Sida** |
|---|---|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 4 |
| - balansräkning | 5 |
| - noter | 7 |
| - underskrifter | 12 |

ank=20250709-20250710036721

# Gertrudsvik Fastighets AB
Org.nr. 556662-2196

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten**
Bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling i Västervik inom Gertrudsviksområdet.

Bolaget förvärvade 2004 Norra sjukhusområdet av Kalmar läns landsting. Sjukhusområdet har därefter döpts om till Gertrudsvik och bolagets namn till Gertrudsvik Fastighets AB. Fastighetsbeteckningen är Västervik 3:101.

Vid övertagandet bestod området av totalt ca 50 000 m² byggnader varav merparten icke användes. Bolaget har därefter aktivt arbetat med att finna hyresgäster och förädla fastighetsbeståndet.

Förutom befintliga byggnader har bolaget uppfört ytterligare fängelsebyggnader, hyreshus, en restaurang i parken på Gertrudsviksområdet samt en skyttebio. Hyresgäster är staten (via Kriminalvården), kommunen, landstinget, förskola, jakt- och fiskebutik samt skyttebio, restaurang, veterinärklinik och olika mindre verksamheter. På fastigheten finns tre hyreshus med bostadslägenheter samt en äldre begravningsplats.

Bolagets säte är Helsingborg.

**Flerårsjämförelse***

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 84 137 964 | 42 447 419 | 42 192 393 | 39 357 776 | 36 272 877 |
| Res. efter finansiella poster | 45 077 689 | 3 577 160 | 12 303 702 | 14 576 304 | 18 906 447 |
| Balansomslutning | 820 788 911 | 521 401 841 | 447 678 027 | 348 055 561 | 162 620 856 |
| Soliditet (%) | 22,27 | 27,71 | 28,65 | 31,74 | 65,65 |
| Avkastning på eget kapital (%) | 27,54 | 2,62 | 10,30 | 13,41 | 18,30 |

*Definitioner av nyckeltal, se noter

**Investeringar**
Byggnation av ett hyreshus innehållande 36 hyresrätter har färdigställts under året. Delar av investeringarna åt Kriminalvården har färdigställts, men projektet fortskrider och beräknas vara helt färdigställt först under 2026.

**Ägarförhållanden**
Bolaget är helägt dotterbolag till Executive Property Svenska AB, org. nr 556480-7153, säte Helsingborg, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Executive Property Europe AB, org. nr 556944-7807, säte Helsingborg.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**
I april tillträdde Kriminalvården ytterligare nybyggd yta i form av utökad verkstadsyta. Sedan tidigare har nybyggnation av fängelseytor färdigställts men det är först under innevarande räkenskapsår som hyra börjat debiteras hyresgästen för dessa ytor.

Inflyttning i det nya hyreshuset skedde i december och samtliga 36 lägenheter är uthyrda. Bidrag för nybyggnationen av bostäderna har erhållits under 2025 om 13 mkr vilket inte justerat anskaffningsvärdet per 241231. Denna justering har istället skett i samband med utbetalningen.

Likvidation har skett av två dotterbolag vilket inneburit en icke oväsentlig likvidationsvinst i bolaget under året.

**Förändringar i eget kapital**

| | Aktiekapital | Övrigt bundet eget kapital | Övrigt fritt eget kapital | Årets resultat | Summa fritt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 20 000 | 105 661 677 | 1 539 055 | 107 200 732 |
| Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma: | | | 1 539 055 | -1 539 055 | 0 |
| Årets vinst | | | | 22 365 737 | 22 365 737 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 20 000 | 107 200 732 | 22 365 737 | 129 566 469 |

ank=20250709:20250710356722

# Gertrudsvik Fastighets AB

Org.nr. 556662-2196

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

| | |
|---|---|
| Till årsstämmans förfogande står | |
| balanserad vinst | 107 200 732 |
| årets vinst | 22 365 737 |
| | 129 566 469 |
| | |
| Styrelsen föreslår att | |
| i ny räkning överföres | 129 566 469 |
| | 129 566 469 |

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

ank=20250709-20250711036723

# Gertrudsvik Fastighets AB

Org.nr. 556662-2196

## RESULTATRÄKNING

| | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter m.m.** | | | |
| Hyresintäkter | 2 | 81 667 964 | 42 447 419 |
| Försäljning av tomter | 2 | 2 470 000 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | | 10 657 | 1 681 504 |
| | | 84 148 621 | 44 128 923 |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Kostnader fastighetsförvaltning | 3 | -12 481 632 | -12 694 809 |
| Nedlagda kostnader tomtexploatering och byggnader | | -629 710 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 2, 4 | -1 817 227 | -1 467 923 |
| Personalkostnader | 5 | -4 797 721 | -4 586 087 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -13 369 288 | -11 657 555 |
| | | -33 095 578 | -30 406 374 |
| **Rörelseresultat** | | 51 053 043 | 13 722 549 |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 15 765 627 | 0 |
| Ränteintäkter | | 19 256 | 67 777 |
| Räntekostnader | | -4 917 349 | -3 483 768 |
| Räntekostnader till koncernföretag | | -16 842 888 | -6 729 398 |
| | | -5 975 354 | -10 145 389 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | 45 077 689 | 3 577 160 |
| **Bokslutsdispositioner** | | | |
| Avsättning till periodiseringsfond | | -3 131 359 | 0 |
| Förändring av avskrivningar utöver plan | | -16 976 074 | -18 497 232 |
| Erhållna koncernbidrag | | 0 | 16 848 500 |
| | | -20 107 433 | -1 648 732 |
| **Resultat före skatt** | | 24 970 256 | 1 928 428 |
| Skatt på årets resultat | 6 | -2 604 519 | -389 373 |
| **Årets resultat** | | **22 365 737** | **1 539 055** |

ank=20250709-20250710036724

# Gertrudsvik Fastighets AB
Org.nr. 556662-2196

## BALANSRÄKNING

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 365 918 798 | 262 188 642 |
| Inventarier, Byggnadsinventarier, Markinventarier | 8 | 116 208 691 | 100 455 236 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9 | 262 979 280 | 108 723 647 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | 745 106 769 | 471 367 525 |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 10 | 100 000 | 350 000 |
| Fordringar hos koncernföretag | 11 | 50 000 | 50 000 |
| Uppskjuten skattefordran | 15 | 0 | 273 569 |
| Andra långfristiga fordringar | 12 | 50 000 | 100 000 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | 200 000 | 773 569 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 745 306 769 | 472 141 094 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Varulager m.m.** | | | |
| Nedlagda kostnader tomtexploatering | | 20 780 430 | 1 936 739 |
| **Summa varulager m.m.** | | 20 780 430 | 1 936 739 |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kundfordringar | | 4 091 061 | 6 917 551 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 2 275 085 | 16 848 500 |
| Övriga fordringar | | 11 762 934 | 1 798 576 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 406 840 | 729 729 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | 18 535 920 | 26 294 356 |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | 14 | 36 165 792 | 21 029 652 |
| **Summa kassa och bank** | | 36 165 792 | 21 029 652 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 75 482 142 | 49 260 747 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **820 788 911** | **521 401 841** |

# Gertrudsvik Fastighets AB
Org.nr. 556662-2196

## BALANSRÄKNING

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Reservfond | | 20 000 | 20 000 |
| **Summa bundet eget kapital** | | 120 000 | 120 000 |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 107 200 732 | 105 661 677 |
| Årets resultat | | 22 365 737 | 1 539 055 |
| **Summa fritt eget kapital** | | 129 566 469 | 107 200 732 |
| **Summa eget kapital** | | 129 686 469 | 107 320 732 |
| **Obeskattade reserver** | | | |
| Periodiseringsfond | | 3 131 359 | 0 |
| Ackumulerade avskrivningar utöver plan | | 63 812 711 | 46 836 637 |
| **Summa obeskattade reserver** | | 66 944 070 | 46 836 637 |
| **Avsättningar** | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 15 | 395 772 | 0 |
| **Summa avsättningar** | | 395 772 | 0 |
| **Långfristiga skulder** | 16 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 60 000 000 | 0 |
| Skulder till koncernföretag | | 410 000 000 | 210 000 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 470 000 000 | 210 000 000 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 60 000 000 | 120 000 000 |
| Förskott från kunder | | 20 683 655 | 9 418 807 |
| Leverantörsskulder | | 67 813 273 | 23 576 783 |
| Skulder till koncernföretag | | 75 000 | 0 |
| Aktuell skatteskuld | | 2 033 120 | 38 002 |
| Övriga skulder | | 172 133 | 164 176 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 2 985 419 | 4 046 704 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 153 762 600 | 157 244 472 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **820 788 911** | **521 401 841** |

# NOTER

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

*Fordringar*
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*
Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Intäktsredovisning*
Hyror
Hyresintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

*Långfristiga fordringar och långfristiga skulder*
Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde.

*Materiella anläggningstillgångar*
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. För byggnader tillämpas en komponentansats. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

| | Antal år |
|---|---|
| Byggnader | 10-100 |
| Inventarier, Byggnadsinventarier och Markinventarier | 5-40 |

*Låneutgifter*
Låneutgifter för lånat kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

*Finansiella instrument*
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

*Varulager*
Varulagret är värderat till anskaffningskostnaden utan avdrag för inkurans. Det bedöms föreligga ett övervärde i marken.

*Inkomstskatt*
Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.
Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Uppskjutna skatteskulder som är hänförlig till obeskattade reserver särredovisas inte, obeskattade reserver redovisas med bruttobeloppet i balansräkningen.

*Avsättningar*
Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

ank=20250709-20250710036726

# NOTER

***Löner, ersättningar m.m.***
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

| | | |
|---|---|---|
| Styrelsen: | | |
| Löner och ersättningar | 1 034 300 | 0 |
| Pensionskostnader | 405 035 | 0 |
| | 1 439 335 | 0 |
| Övriga anställda: | | |
| Löner och ersättningar | 2 123 462 | 3 021 635 |
| Pensionskostnader | 92 026 | 473 523 |
| | 2 215 488 | 3 495 158 |
| Sociala kostnader | 1 116 910 | 1 043 355 |
| Summa styrelse och övriga | 4 771 733 | 4 538 513 |

**Not 6 Skatt på årets resultat**

| | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Aktuell skatt | -1 935 178 | 0 |
| Uppskjuten skatt | -669 341 | -389 373 |
| | -2 604 519 | -389 373 |

***Avstämning av effektiv skatt***

| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
|---|---|---|---|---|
| Resultat före skatt | | 24 970 256 | | 1 928 428 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60% | -5 143 873 | 20,60% | -397 256 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 2,85% | -712 160 | 0,30% | -5 849 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -13,02% | 3 251 507 | -0,71% | 13 738 |
| Skattemässiga justeringar | -2,68% | 669 341 | -20,19% | 389 373 |
| Underskottsavdrag från tidigare år | 0,00% | 6 | 0,00% | 0 |
| I år uppkomna underskottsavdrag | 0,00% | 0 | 0,00% | -6 |
| Förändring Uppskjuten skatt | 2,68% | -669 341 | 20,19% | -389 373 |
| Avrundningsdifferens | | 1 | | 0 |
| Redovisad effektiv skatt | 10,43% | -2 604 519 | 20,19% | -389 373 |

**Not 7 Byggnader och mark**

| | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 303 376 021 | 271 688 349 |
| Inköp | 67 761 852 | 7 609 134 |
| Försäljningar/utrangeringar | -173 080 | -5 000 |
| Omklassificeringar | 44 031 327 | 24 083 538 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 414 996 120 | 303 376 021 |
| Ingående avskrivningar | -41 187 379 | -34 011 992 |
| Årets avskrivningar | -7 889 942 | -7 175 387 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -49 077 321 | -41 187 379 |
| Utgående redovisat värde | 365 918 799 | 262 188 642 |
| Redovisat värde byggnader | 344 726 928 | 247 772 716 |
| Redovisat värde markanläggningar | 19 834 950 | 12 085 926 |
| Redovisat värde mark | 1 356 921 | 2 330 000 |
| | 365 918 799 | 262 188 642 |

***Taxeringsvärde***

| | | |
|---|---|---|
| Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter: | 39 168 000 | 39 168 000 |
| varav byggnader: | 29 745 000 | 29 745 000 |

ank=20250709-20250710367728

# NOTER

| Not 8 | Inventarier, verktyg och installationer | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | Ingående anskaffningsvärde | 208 642 244 | 199 662 940 |
| | Inköp | 15 114 858 | 2 644 212 |
| | Omklassificeringar | 6 117 943 | 6 335 092 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 229 875 045 | 208 642 244 |
| | Ingående avskrivningar | -108 187 008 | -103 704 840 |
| | Årets avskrivningar | -5 479 346 | -4 482 168 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -113 666 354 | -108 187 008 |
| | Utgående redovisat värde | 116 208 691 | 100 455 236 |

| Not 9 | Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | Ingående anskaffningsvärde | 108 723 647 | 68 834 964 |
| | Inköp | 218 093 510 | 70 377 313 |
| | Omklassificeringar | -63 837 877 | -30 488 630 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 262 979 280 | 108 723 647 |
| | Utgående redovisat värde | 262 979 280 | 108 723 647 |

Omklassificering har skett till Byggnader och mark med 44 831 327 kr, till Inventarier med 6 117 943 kr och till Nedlagda kostnader för tomtexploatering med 12 888 607 kr.

**Not 10 Andelar i koncernföretag**

| Företag<br>Organisationsnummer | Säte | Antal/Kap. andel % | 2024-12-31<br>Redovisat värde | 2023-12-31<br>Redovisat värde |
|---|---|---|---|---|
| Marsbäcken Entreprenad AB | | 500 | 50 000 | 50 000 |
| 556906-5930 | Helsingborg | 100,00% | | |
| Maren Holding AB | | 0 | 0 | 200 000 |
| 556869-5851 | Helsingborg | 0,00% | | |
| Marnäs Holding AB | | 0 | 0 | 50 000 |
| 559171-0065 | Helsingborg | 0,00% | | |
| Västervik Aktern 15 Holding AB | | 500 | 50 000 | 50 000 |
| 559339-2052 | Helsingborg | 100,00% | | |
| | | | 100 000 | 350 000 |

| Uppgifter om eget kapital och resultat | Eget kapital | Resultat |
|---|---|---|
| Marsbäcken Entreprenad AB | 579 516 | 1 247 |
| Västervik Aktern 15 Holding AB | 50 000 | 0 |

| Not 11 | Fordringar hos koncernföretag | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | Ingående anskaffningsvärde | 50 000 | 50 000 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 50 000 | 50 000 |
| | Utgående redovisat värde | 50 000 | 50 000 |

| Not 12 | Andra långfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | Ingående anskaffningsvärde | 100 000 | 150 000 |
| | Amorteringar | -50 000 | -50 000 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 50 000 | 100 000 |
| | Utgående redovisat värde | 50 000 | 100 000 |

Avser fordran på hyresgäst för investeringar i idrottsanläggning.



ank=20250709-20250710056729

# NOTER

| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | Förutbetalda försäkringar | 203 373 | 242 771 |
| | Upplupna intäkter | 133 452 | 420 304 |
| | Övriga poster | 70 015 | 66 654 |
| | | 406 840 | 729 729 |

| Not 14 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | Tillgodohavande på koncernkonto | 36 165 792 | 21 029 652 |
| | | 36 165 792 | 21 029 652 |

**Not 15 Uppskjuten skatt**

**2024-12-31**

| | Temporär skillnad | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld |
|---|---|---|---|
| Byggnader och mark | 1 921 224 | 0 | 395 772 |
| | | 0 | 395 772 |

**2023-12-31**

| | Temporär skillnad | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld |
|---|---|---|---|
| Byggnader och mark | 1 328 004 | 273 569 | 0 |
| | | 273 569 | 0 |

Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för fastigheter, vilka uppkommer genom olika aktiveringsprinciper skattemässigt och redovisningsmässigt samt skattemässiga avskrivningar som skiljer sig från de redovisningsmässiga.

| Not 16 | Långfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | Amortering inom 2 till 5 år | 60 000 000 | 0 |
| | Amortering efter 5 år | 410 000 000 | 210 000 000 |
| | | 470 000 000 | 210 000 000 |

| Not 17 | Skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | Svenska Handelsbanken | 60 000 000 | 120 000 000 |
| | | 60 000 000 | 120 000 000 |

Skuld finns till Svenska Handelsbanken som har villkorsändringsdag under 2025 och som därför ligger som kortfristig skuld. Lånet kommer dock att förlängas på villkorsändringsdagen.

| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | Förutbetalda hyror inklusive driftmedia | 604 427 | 2 013 294 |
| | Upplupna löner & semesterlöner | 406 916 | 349 472 |
| | Upplupna sociala avgifter | 127 853 | 109 001 |
| | Upplupen ränta | 364 112 | 394 441 |
| | Övriga poster | 1 482 111 | 1 180 496 |
| | | 2 985 419 | 4 046 704 |

| Not 19 | Ställda säkerheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | Fastighetsinteckningar | 120 000 000 | 120 000 000 |

| Not 20 | Eventualförpliktelser | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | | 0 | 0 |



ank=20250709-20250710367S0

# NOTER

## Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget fortsätter arbetet med att färdigställa de stora investeringar som påbörjats.

## Not 22 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Executive Property Svenska AB, org. nr 556480-7153, säte Helsingborg.
Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.
Minsta koncernredovisning upprättas av: Executive Property Europe AB, org. nr 556944-7807, säte Helsingborg.

## Not 23 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Helsingborg

Inger Nilsson
Ordförande
2025-06-10

Erik Linder
2025-06-10

Magnus Bengtsson
2025-06-23

Per Karlsson
2025-06-13

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/6 2025.

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



ank=20250709;20250711036731

ank=20250709-20250710056732

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gertrudsvik Fastighets Aktiebolag, org.nr 556662-2196

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Gertrudsvik Fastighets Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gertrudsvik Fastighets Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Gertrudsvik Fastighets Aktiebolag 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa riskei 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 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 sorr 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 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.

ank=20250709-20250710036733

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

*Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Gertrudsvik Fastighets Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 Gertrudsvik Fastighets Aktiebolag 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 att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

*Revisorns ansvar*

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 ersättningsskyldighet 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 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 revisioner 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.

Lund den 27 juni 2025

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

ank=20250709-20250707103673

# EXECUTIVE PROPERTY EUROPE AB

## Organisationsnummer – 556944-7807

## ÅRSREDOVISNING

## FÖR

## RÄKENSKAPSÅRET

## 2024

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet samt att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma 2025-06-30. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Helsingborg 2025-06-30

Inger Nilsson

ank=20250709-20250710036735

# ÅRSREDOVISNING

**för**

## Executive Property Europe AB

Org.nr. 556944-7807

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

**Innehåll** **Sida**


- Förvaltningsberättelse 2
- Resultaträkning, koncernen 10
- Balansräkning, koncernen 11
- Kassaflödesanalys, koncernen 13
- Resultaträkning, moderbolaget 14
- Balansräkning, moderbolaget 15
- Kassaflödesanalys, moderbolaget 17
- Noter 18
- Underskrifter 32

# NOTER

*Offentliga bidrag*
Offentligt bidrag värderas till det verkliga värdet av den tillgång som företaget fått eller kommer att få.

Offentliga bidrag som inte är förenade med krav på framtida prestation, så kallade ovillkorade bidrag, intäktsförs när villkoren för att få bidraget uppfyllts, det vill säga oftast i samband med att bidrag erhålls. Offentliga bidrag som är förenade med krav på framtida prestation, så kallade villkorade bidrag, skuldförs när bidraget erhålls och intäktsförs därefter när prestationen utförs.

Offentliga bidrag som hänför sig till förvärv av en anläggningstillgång minskar tillgångens anskaffningsvärde.

ank=20250709-20250710036727

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Andel av försäljningen som avser koncernföretag | 2 767 864 | 45 000 |
| Andel av inköpen som avser koncernföretag | 968 000 | 940 000 |

| Not 3 Kostnader fastighetsförvaltning | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Reparation och underhåll | 2 196 770 | 2 697 868 |
| Drift | 9 257 035 | 8 939 715 |
| Fastighetsskatt | 375 414 | 369 621 |
| Övriga kostnader fastighetsförvaltning | 652 413 | 687 605 |
| | 12 481 632 | 12 694 809 |

| Not 4 Ersättning till revisorer | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| *Ernst & Young* | | |
| Revisionsuppdrag | 84 000 | 80 000 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | 23 750 | 0 |
| Skatterådgivning | 0 | 0 |
| Övriga tjänster | 0 | 0 |
| | 107 750 | 80 000 |

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

| Not 5 Personal | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| *Medelantal anställda*<br>Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid. | | |
| Medelantal anställda har varit | 6,00 | 6,00 |
| varav kvinnor | 1,00 | 1,00 |
| varav män | 5,00 | 5,00 |

ank=20250709-20250710036736

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

Moderbolag

Executive Property Europe AB är moderbolag i koncernen och har tretton anställda som utför administrativa tjänster samt fastighetsförvaltning åt övriga bolag i koncernen.

Bolagets säte är Helsingborg.

Koncernen

Verksamheten består av fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling samt hotell- och liftverksamhet. Bolaget med dotterbolag bedriver sin verksamhet i tre länder men den huvudsakliga marknaden är i Sverige. Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling sker främst i Öresundsregionen och Västerviks kommun medan hotell- och liftverksamheten bedrivs i Åre kommun. Den utländska verksamheten drivs genom utländska dotterbolag i Holland och Danmark.

Malmö

Koncernen är ägare till fem fastigheter i regionen, varav en är delägd med 60%.

På fastigheten Scylla 2 ligger två byggnader med bästa läge på Universitetsholmen, i närheten av centralstationen. Den ena byggnaden omfattar totalt ca 9 300 kvm uthyrningsbar lokalyta jämte parkeringsplatser i källarvåningen och den andra ca 2 800 kvm uthyrningsbar lokalyta. I Västra Hamnen ligger Jungmannen 3 med en uthyrningsbar lokalyta om knappt 4 000 kvm och i Hyllie äger koncernen Hermod 1 med ca 6 300 kvm uthyrningsbar lokalyta samt drygt 30 garageplatser. På Kosterbåten 2 finns en byggnad med uthyrningsbar yta om ca 5 800 kvm innefattande såväl lokaler som bostäder. Andelarna i bolaget som äger Kosterbåten 2 ägs till 60% av koncernen. Slutligen äger koncernen Smörkontrollen 1 i Malmö som omfattar en uthyrningsbar lokalyta om ca 9 000 kvm.

ank=20250709-20250710036737

Helsingborg

Koncernen äger totalt sju fastigheter i Helsingborg och en byggnad med tomträtt i Viken, strax utanför Helsingborg.

I centrala Helsingborg ligger fastigheterna Unionen 16, 23 och 26. Byggnaderna på fastigheterna omfattar totalt ca 7 600 kvm uthyrningsbar yta varav ca 5 700 kvm är kommersiella ytor och ca 1 900 kvm bostäder, varav ca 60 studentbostäder. Unionen 16 innehåller dessutom ca 220 parkeringsplatser. På Tågaborg ligger Borret 17, med en uthyrningsbar yta om ca 2 600 kvm. Byggnaden inrymmer i huvudsak bostäder men också butiker och förskola. På söder ligger fastigheterna Metropol 1, Scala 1 och Scala 3. Metropol 1 består av ca 10 100 kvm uthyrningsbar yta bestående av ett förstaklasshotell, kontor och restaurang. Scala 1 består av knappt 5 000 kvm bostäder och Scala 3 av ca 4 700 kvm lokalyta samt drygt 30 p-platser. I Viken utanför Helsingborg ligger fastigheten Viken 52:9 med drygt 645 kvm uthyrningsbar yta där ca 300 kvm av ytan är koncernens huvudkontor.

Västervik

I Västervik äger koncernen ett antal fastigheter. Västervik 3:101 är ett större område med ett tjugotal byggnader uppförda. Här finns kontor, fängelse och bostäder med en total uthyrningsbar yta om drygt 48 300 kvm. På tre separata fastigheter finns mindre bostadshus uppförda med en total uthyrningsbar yta om ca 1 500 kvm. I ett handelsområde, inte långt från Västervik 3:101, ligger Lastvagnen 1, Husvagnen 2 samt Sidovagnen 1. På Lastvagnen 1 och Husvagnen 2 finns handelsfastigheter uppförda med totalt knappt 10 000 kvm uthyrningsbar yta. Bland koncernens hyresgäster i Västervik finns bland andra Kriminalvården, Västerviks kommun och en rad privata företag. Kriminalvården har tecknat hyresavtal för fängelset som löper till 2044-12-31. Utöver detta finns drygt 100 tomter till salu i området.

Åre

Koncernen bedriver verksamhet och äger fastigheter i Undersåker i Åre kommun. Verksamma bolag i Undersåker har varit Välliste Högfjällshotell AB samt Trillevallens Högfjällshotell AB. Under året har Välliste Högfjällshotell AB ägt och drivit hotellanläggningen (Trillevallens Högfjällshotell), campingplats, Fjällgården, tre lägenhetshus med 16 lägenheter samt en skidliftsverksamhet med backrestaurang. Trillevallens Högfjällshotell AB har tidigare år sålt tomter i området, i dagsläget finns endast ett fåtal tomter kvar för försäljning, men förberedelser pågår för att stycka av ytterligare tomter.

Holland

I Holland äger koncernen via holländska dotterbolag fem bostadsfastigheter på Leidsekade 98/99-107 i Amsterdam med en total uthyrningsbar yta om ca 2 800 kvm, en mindre bostadsfastighet med tre nyrenoverade lägenheter om totalt ca 300 kvm på Derde Helmersstraat 7 i närheten av det övriga

ank=20250709-20250710036738

fastighetsbeståndet, samt den kommersiella fastigheten Hirsch Gebouw i centrala Amsterdam med en uthyrningsbar yta om ca 11 600 kvm.

Danmark

Genom danskt dotterbolag äger koncernen fastigheten Vallensbaek Company House utanför Köpenhamn. Fastigheten består av ca 9 900 kvm uthyrningsbar kontorsyta.

## Resultat och ställning

Rörelseresultatet uppgick till 171 MSEK (131 MSEK), en ökning med 40 MSEK, främst hänförligt till ökade hyresintäkter i Västervik där färdigställda investeringar nu genererar hyresintäkter. Nettoomsättningen uppgick under året till 416 MSEK (361 MSEK) och hyresintäkterna utgör 387 MSEK av dessa (334 MSEK). Tomtförsäljningen uppgick till 7 MSEK (5 MSEK) och övrig försäljning, som främst avser försäljning inom hotell- och liftverksamhet, uppgick till 22 MSEK (22 MSEK). Rörelseresultatet belastas av fastighetskostnader om knappt 78 MSEK (77 MSEK). Driftskostnaderna utgör den största delen av fastighetskostnaderna och uppgår till 36 MSEK (43 MSEK) följt av reparation och underhåll av fastighetsbeståndet om 19 MSEK (17 MSEK). Övriga externa kostnader har minskat och landar på 30 MSEK (32 MSEK) medan personalkostnaderna har ökat till 29 MSEK (27 MSEK). Avskrivningarna, som belastar resultatet med 104 MSEK (94 MSEK), har fortsatt att öka pga stora investeringar i främst Västervik och Holland. De stora investeringarna har även påverkat räntenettot som under året uppgår till -41 MSEK (-27 MSEK).

Vid utgången av verksamhetsåret var det egna kapitalet i koncernen 2 760 MSEK (2 659 MSEK).

## Ägarförhållanden

Executive Property Europe AB ägs till 92% av Inger Nilsson.

## Hållbarhet

Koncernen bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete både vad gäller förvaltningen i de befintliga fastigheterna och i utvecklingen av nya. Under året har vårt hållbarhetsarbete nått några nya viktiga milstolpar. Samtliga fastigheter i Malmö är nu uppkopplad vilket gör att vi i realtid på distans kan justera klimatet i fastigheterna. Motsvarande arbete är inom kort också genomfört avseende fastigheterna i Helsingborg. I Amsterdam har ytterligare lokaler byggts om och förbättrats vilket inneburit ytterligare BREEAM-certifiering. Vi har arbetat aktivt med att hålla nere förbrukningen av driftsmedia och har infört separatmätning av både el och vatten, där det varit möjligt, i syfte att tydliggöra hyresgästernas möjlighet att påverka sin förbrukning och klimatpåverkan.

ank=20250709-20250711036739

## Risker

Som aktör på fastighetsmarknaden är koncernen exponerad för fluktuationer på denna marknad såsom förändrat konjunkturläge, förändringar i efterfrågan från hyresgäster, prisförändringar på fastigheter samt ränteförändringar och i tillgången på finansiering. Koncernen möter dessa risker genom att främst investera i fastigheter på attraktiva adresser och på så sätt minska risken för sviktande efterfrågan samt risken för prisfall på innehavet av fastigheterna. Innehavet av fastigheterna i koncernen är långsiktigt betingat så prisrisken inom koncernen bedöms vara låg. En viss kassaflödesrisk förekommer; ca 18% av koncernens hyreskontrakt löper på 3–9 mån. Ca 43% av koncernens hyreskontrakt har en löptid på 1–5 år och ca 39% har en löptid på över 5 år. Koncernen strävar efter en god diversifiering av hyresgäster och fokuserar på långsiktiga hyresavtal och nära kundrelationer. En trend på fastighetsmarknaden som har pågått under några år, och som tycks hålla i sig, är hyresgäster som efterfrågar mindre ytor, möblerade kontor med service och flexibla kontraktstider. För att kunna möta denna efterfrågan har bolagen i Sverige och Holland arbetat fram färdiga ritningar och businesskoncept så att man snabbt kan ställa om och hitta operatörer om det skulle uppstå vakanser som är svåra att fylla med traditionella kontorskontrakt. Koncernen har fortsatt låg extern belåning men finansierings- och ränterisken har ökat de senaste åren. För att hantera ränterisken arbetar koncernen med en spridning av räntebindningstiderna. Inflation kan leda till risk för ökade fastighetskostnader, främst vad gäller driftskostnaderna, även om merparten av dessa faktureras vidare på hyresgästerna. Koncernen har också hög andel indexerade intäkter vilket bedöms utgöra ett bra skydd mot inflation och stigande räntor. En lågkonjunktur ökar även risken för värdenedgångar i fastigheter men denna nedgång bedöms vara tillfällig och innehavet i koncernen är långsiktigt.

## Väsentliga händelser under året

### Malmö

En vakans har tillkommit om ca 265 kvm i en av byggnaderna på Scylla 2, i övrigt har fastighetens byggnader varit fullt uthyrda under året. Jungmannen 3 har varit tomställd sedan hyresgästen som hyrde hela fastigheten flyttade ut 231231. Arbetet med att hitta nya hyresgäster pågår och det har skrivits kontrakt med en gymkedja för delar av ytan under 2025 med tillträde i början av 2026. I Hermod 1 har ca 2 370 kvm blivit hyreslediga under året. En hyresgäst har flyttat till andra ytor inom fastigheten och en ny hyresgäst har tillkommit på ca 373 kvm. Vissa investeringar har gjorts i samband med att den nya hyresgästen flyttade in. Kosterbåten 2 har varit fullt uthyrd under året medan det fortsatt finns stora vakanta ytor i Smörkontrollen 1. Där fortgår det omfattande förädlingsarbetet och under året har en uppgradering skett av fastighetens hissar.

ank=20250709-20250710367740

Helsingborg

Unionen 16 och 23 har varit fullt uthyrda under året med endast periodvisa vakanser. Unionen 26, som var helt tomställd i början av året, har fått en ny hyresgäst som tillträtt ca 195 kvm av ytan. Under året har hyresgästanpassningar Unionen-fastigheterna utförts för ca 840 TSEK totalt. Borret 17 har varit fullt uthyrd under året med endast periodvisa vakanser. Investeringar har genomförts om totalt 4 157 TSEK avseende tak, balkonger och fönster. Metropol 1 har varit fullt uthyrd. Även Scala 1 har varit fullt uthyrd med endast naturliga periodvisa vakanser medan ca 220 kvm varit vakanta i Scala 3. 730 TSEK har lagts ner på hyresgästanpassningar i fastigheten. I Viken har ca 130 kvm kontor byggts om till kontorshotell och samtliga rum i de nya delarna av kontorshotellet har blivit uthyrda.

Västervik

Hyra har börjat debiteras för de delar av nybyggnationerna som färdigställts åt Kriminalvården. Ny verkstadsyta färdigställdes under 2024 och det pågår ombyggnationer och tillbyggnationer av befintliga byggnader som Kriminalvården hyr som beräknas vara färdiga under 2026. Uppförandet av ett nytt hyreshus med 36 lägenheter har färdigställts och samtliga lägenheter i det nya hyreshuset har fått hyresgäster. Inflyttningen skedde i december. Totalt uppgår färdigställda investeringar under året i området till ca 133 MSEK. I handelsområdet har de två handelsbyggnaderna som togs i bruk under föregående räkenskapsår varit fullt uthyrda. Ett nytt tomtområde har färdigställts om knappt 70 tomter och försäljningen har påbörjats med 2 tomter sålda under året. Totalt har 5 tomter sålts i Västervik under året. Två bolag har likviderats under året, inget av bolagen bedrev någon verksamhet.

Åre

Investeringar har gjorts under året i ny konferenslokal/festvåning i hotellet i form av nya ytskikt samt nytt möblemang och teknik. Investeringar har också gjorts i evenemangstält och kylrum i hotellet. Logiutfallet har varit sämre än beräknat vilket kan tillskrivas konjunkturläget och en svagare svensk marknad. Samtidigt har gynnsamt väder bidragit till ökad försäljning av liftkort varför försäljningen för destinationen som helhet legat relativt konstant.

Holland

Under året har Apple Benelux slutfört renoveringen och flyttat tillbaka till tredje våningen efter att temporärt ha huserat på fjärde våningen. Under renoveringstiden har Apple beslutat att centralisera ”Apple classic music” till en Europeisk hub som nu är integrerad i kontoret på tredje våningen, med musikstudio och produktion. Under året har ett projektteam under ledning av vår tekniska konsult i Amsterdam tagit fram projekt och upphandlingsunderlag för att uppgradera våning fyra och fem med ny, modern layout och design samt tekniska system, tilläggsisolering och fönsterbyten, vilket tillsammans med andra aktiva val i förvaltning och energiförsörjning gör att byggnaden närmar sig miljöcertifieringen BREEAM In-use. Ambitionen är att uppnå klassificeringen ”VERY GOOD” med en fortsatt strävan mot ”EXCELLENT”.

ank=20250710367419

Dessa relativt stora investeringar i en befintlig fastighet görs för att trygga uthyrningsgrad och hyresnivåer, samt minimera driftskostnaderna på ett hållbart sätt in i framtiden. Rivningsarbeten och förberedande arbeten har påbörjats under hösten och arbetena beräknas pågå under hela nästa år.
Under året har samtliga lägenheter i fastigheten Leidsekade 98-99 färdigställs och hyrts ut så att vi nu har totalt 22 toppmoderna hyreslägenheter, alla uthyrda på 6 månaders avtal, genom Urban Homies. Uthyrningsgraden har varit synnerligen god med minimala periodvisa vakanser.
Den lilla hyresfastigheten på Derde Helmersstraat 7, som ursprungligen inköptes som evakueringslägenheter under renoveringen av Leidsekade, har under året byggts om och renoverats till tre lägenheter på totalt ca 300 kvm uthyrningsbar yta. Lägenheterna kommer att färdigställas och möbleras likt de på Leidsekade under våren 2025.

Danmark

Lättbanan, med dess hållplats precis vid parkeringen, har provkörts under hösten och kommer tas i drift under 2025. Förutom att öka tillgängligheten och möjligheten att pendla till fastigheten, så har förvaltarna i Danmark även märkt ett ökat externt intresse för elbilsladdningsplatserna vid lättbanestoppet. Om intresset kvarstår och vi har överkapacitet kan vi överväga att göra om några platser till ladd-för-pendlare för att öka intäkten i fastigheten.

**Framtida utveckling**

Fokus kommer även under 2025 att vara att försöka fylla vakanserna i framförallt Malmöbeståndet. Avtalad ROTning, som sedan tidigare pågår av fängelset i Västervik, kommer fortsätta, samt att ett utökat engagemang är på gång med att uppföra ytterligare ett hus med ca 48 platser åt Kriminalvården. Kriminalvården har även visat intresse för nybyggnation av fastighet för Frivårdens verksamhet i anslutning till anstalten. I Holland pågår sedan tidigare totalrenovering av en mindre bostadsfastighet på Derde Helmersstraat 7 några kvarter från Hirsch. När denna står färdig, under våren 2025, blir det ytterligare tre toppmoderna lägenheter att lägga till samma koncept med korttidsboende som redan framgångsrikt bedrivs på Leidsekade. Under hösten 2025 kommer uppgradering och uthyrning av fjärde våningen i Hirsch påbörjas.

ank=20250709-20250710367742

## Flerårsjämförelse i tkr

| Koncernen | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 416 131 | 361 162 | 329 174 | 326 889 |
| Res. efter finansiella poster | 130 413 | 103 447 | 93 691 | 93 267 |
| Balansomslutning | 4 275 806 | 4 018 453 | 3 818 370 | 3 648 893 |
| Soliditet (%) | 64,55 | 66,16 | 67,79 | 68,41 |
| Avkastning på eget kapital (%) | 4,81 | 3,94 | 3,69 | 3,79 |

| Moderbolaget | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 20 670 | 18 860 | 17 060 | 14 882 |
| Res. efter finansiella poster | 25 754 | 20 048 | 87 523 | 9 962 |
| Balansomslutning | 2 949 644 | 2 941 829 | 2 930 175 | 2 852 548 |
| Soliditet (%) | 99,33 | 99,19 | 99,52 | 99,56 |
| Avkastning på eget kapital (%) | 0,88 | 0,69 | 3,04 | 0,35 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

Koncernen

| | Aktiekapital | Annat eget kapital inkl. årets resultat |
|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 2 658 442 666 |
| Omräkningsdifferens i eget kapital | | 12 559 061 |
| Utdelning till aktieägare | | - 9 000 000 |
| Minoritetsintresse | | -1 033 522 |
| Årets resultat | | 98 772 667 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 2 759 740 872 |

ank=20250709:20250710367743

Moderbolaget

| | Aktiekapital | Övr. bundet kapital | Fritt eget kapital |
|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 0 | 2 917 758 923 |
| Utdelning till aktieägare | | | - 9 000 000 |
| Årets resultat | | | 20 936 597 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 0 | 2 929 695 520 |

**Förslag till vinstdisposition**

Följande medel står till årsstämmans förfogande:

| | |
|---|---|
| Från föregående år balanserad vinst | 2 908 758 923 |
| Årets resultat | 20 936 597 |
| | 2 929 695 520 |
| Styrelsen föreslår att | |
| till aktieägarna utdelas | 9 600 000 |
| i ny räkning överföres | 2 920 095 520 |
| | 2 929 695 520 |

**Förslag till beslut om vinstutdelning**

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 9 600 000,00 kr vilket motsvarar 9 600 kr per aktie.
Styrelsen föreslår att utbetalning ska ske i omedelbar anslutning till årsstämman.
Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

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

ank=20250709-20250710036744

## Resultaträkning, koncernen

| | 2024<br>(kronor) | 2023<br>(kronor) |
|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | |
| Nettoomsättning (Not 2, 4) | 416 131 228 | 361 161 570 |
| Övriga rörelseintäkter (Not 5) | 1 925 491 | 4 694 339 |
| | 418 056 719 | 365 855 909 |
| | | |
| **Rörelsens kostnader** | | |
| Varukostnad | -2 050 546 | -2 578 882 |
| Kostnader fastighetsförvaltning (Not 6) | -77 941 773 | -76 547 007 |
| Kostnader för tomtexploatering och byggnader | -1 786 730 | -1 231 490 |
| Övriga externa kostnader (Not 7) | -29 815 834 | -32 001 260 |
| Personalkostnader (Not 8) | -28 983 707 | -26 809 513 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -104 231 119 | -94 119 180 |
| Övriga rörelsekostnader | -1 999 767 | -1 943 000 |
| | -246 809 476 | -235 230 332 |
| | | |
| **Rörelseresultat** | 171 247 243 | 130 625 577 |
| | | |
| **Resultat från finansiella poster** | | |
| Resultat från övriga andelar (Not 9) | 294 829 | -176 466 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter (Not 10) | 9 022 868 | 8 297 270 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter (Not 11) | -50 151 780 | -35 299 385 |
| | -40 834 083 | -27 178 581 |
| | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | 130 413 160 | 103 446 996 |
| | | |
| Skatt på årets resultat (Not 12) | -32 674 014 | -24 927 672 |
| | | |
| Minoritetens andel av resultatet | 1 033 521 | 1 918 808 |
| | | |
| **Årets resultat** | **98 772 667** | **80 438 132** |

ank=20250709-20250710367745

## Balansräkning per 31 december, koncernen

**TILLGÅNGAR**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Anläggningstillgångar** | (kronor) | (kronor) |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | |
| Byggnader och mark (Not 13) | 3 062 581 884 | 2 967 615 958 |
| Inventarier, byggnadsinventarier och markinventarier (Not 14) | 336 046 447 | 332 078 584 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar (Not 15) | 270 509 814 | 113 193 232 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | 3 669 138 145 | 3 412 887 774 |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav (Not 16) | 24 034 | 24 034 |
| Uppskjuten skattefordran (Not 18) | 37 517 475 | 37 286 173 |
| Andra långfristiga fordringar (Not 19) | 10 008 096 | 11 068 640 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | 47 549 605 | 48 378 847 |
| **Summa anläggningstillgångar** | 3 716 687 750 | 3 461 266 621 |
| **Omsättningstillgångar** | | |
| **Varulager m.m.** | | |
| Råvaror | 273 419 | 298 616 |
| Nedlagda kostnader tomtexploatering | 28 992 361 | 10 271 285 |
| Lager mark | 3 000 000 | 3 000 000 |
| **Summa varulager m.m.** | 32 265 780 | 13 569 901 |
| **Kortfristiga fordringar** | | |
| Kundfordringar | 11 054 036 | 21 939 230 |
| Aktuell skattefordran | 7 973 393 | 9 026 690 |
| Övriga fordringar | 45 113 870 | 27 053 523 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (Not 20) | 6 022 307 | 10 438 667 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | 70 163 606 | 68 458 110 |
| **Kortfristiga placeringar** | | |
| Övriga kortfristiga placeringar (Not 21) | 83 000 001 | 83 609 616 |
| **Summa kortfristiga placeringar** | 83 000 001 | 83 609 616 |
| **Kassa och bank** | | |
| Kassa och bank | 373 688 806 | 391 548 705 |
| **Summa kassa och bank** | 373 688 806 | 391 548 705 |
| **Summa omsättningstillgångar** | 559 118 193 | 557 186 332 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **4 275 805 943** | **4 018 452 953** |

## Balansräkning per 31 december, koncernen

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

| | 2024-12-31 (kronor) | 2023-12-31 (kronor) |
|---|---|---|
| **Eget kapital** | | |
| Aktiekapital (Not 22) | 100 000 | 100 000 |
| Annat eget kapital | 2 660 135 249 | 2 576 138 056 |
| Minoritetsintresse | 832 956 | 1 866 478 |
| Årets resultat | 98 772 667 | 80 438 132 |
| **Summa eget kapital** | 2 759 840 872 | 2 658 542 666 |
| **Avsättningar** | | |
| Uppskjuten skatteskuld (Not 23) | 99 210 935 | 93 394 307 |
| **Summa avsättningar** | 99 210 935 | 93 394 307 |
| **Långfristiga skulder** (Not 25) | | |
| Skulder till kreditinstitut | 614 752 335 | 554 203 881 |
| Skulder till minoritetsägare | 26 184 430 | 25 935 422 |
| Övriga skulder | 89 530 369 | 105 657 436 |
| **Summa långfristiga skulder** | 730 467 134 | 685 796 739 |
| **Kortfristiga skulder** | | |
| Förskott från kunder | 54 255 770 | 38 281 205 |
| Skulder till kreditinstitut | 491 338 081 | 443 345 061 |
| Leverantörsskulder | 85 706 482 | 42 690 203 |
| Aktuell skatteskuld | 9 472 139 | 5 484 496 |
| Övriga kortfristiga skulder | 12 998 529 | 10 997 865 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (Not 26) | 32 516 001 | 39 920 411 |
| **Summa kortfristiga skulder** | 686 287 002 | 580 719 241 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **4 275 805 943** | **4 018 452 953** |

ank=20250709;20250710367#6

ank=20250709-20250710036747

## Kassaflödesanalys, koncernen

| | 2024<br>(kronor) | 2023<br>(kronor) |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 171 247 243 | 130 625 577 |
| Justeringar för poster, som inte ingår i kassaflödet; | | |
| Resultat försäljning anläggningstillgångar | 2 014 484 | 2 115 727 |
| Avskrivningar | 104 231 119 | 94 119 180 |
| Omklassificering av anläggningstillgångar | 863 511 | 76 000 |
| | **278 356 357** | **226 936 484** |
| Erhållen ränta och övriga liknande poster | 9 022 868 | 8 297 270 |
| Erlagd ränta och övriga liknande poster | -50 151 780 | -35 299 385 |
| Betald inkomstskatt | -26 550 829 | -21 072 568 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **210 676 616** | **178 861 801** |
| Förändringar i rörelsekapital; | | |
| Förändring av varulager | -5 807 272 | 1 534 467 |
| Förändring av fordringar | 3 886 026 | 137 130 |
| Förändring av skulder | 50 377 600 | -23 126 538 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **259 132 970** | **157 406 860** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av dotterbolag | 0 | -67 822 932 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -355 112 155 | -220 928 481 |
| Lämnade utdelningar | -9 000 000 | -9 100 000 |
| Försäljning av övriga andelar | 904 443 | 0 |
| Försäljning av byggnader och mark | 217 460 | 0 |
| Försäljning av inventarier | 364 000 | 76 000 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-362 626 252** | **-297 775 413** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Förändring lämnade lån | 1 439 810 | 1 902 712 |
| Förändring upptagna lån | 80 560 389 | 157 918 479 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **82 000 199** | **159 821 191** |
| **Förändring av likvida medel** | **-21 493 083** | **19 452 639** |
| **Likvida medel vid årets början** | **391 548 705** | **372 363 097** |
| *Kursdifferens i likvida medel* | *3 633 184* | *-267 031* |
| **Likvida medel vid årets slut** | **373 688 806** | **391 548 705** |

ank=20250709-20250710367:48

## Resultaträkning, moderbolaget

| | 2024<br>(kronor) | 2023<br>(kronor) |
|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | |
| Nettoomsättning (Not 2, 3) | 20 669 892 | 18 860 002 |
| | 20 669 892 | 18 860 002 |
| **Rörelsens kostnader** | | |
| Övriga externa kostnader (Not 7) | -5 206 997 | -5 839 026 |
| Personalkostnader (Not 8) | -14 004 450 | -12 260 693 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -442 761 | -397 835 |
| | -19 654 208 | -18 497 554 |
| **Rörelseresultat** | 1 015 684 | 362 448 |
| **Resultat från finansiella poster** | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter (Not 10) | 1 499 493 | 2 106 412 |
| Övriga ränteintäkter från koncernföretag | 23 384 308 | 17 672 624 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter (Not 11) | -145 825 | -93 223 |
| | 24 737 976 | 19 685 813 |
| **Resultat efter finansiella poster** | 25 753 660 | 20 048 261 |
| **Bokslutsdispositioner** | | |
| Avsättning till periodiseringsfond | 0 | -206 870 |
| Återföring från periodiseringsfond | 1 409 568 | 261 458 |
| Förändring av avskrivningar utöver plan | 96 253 | -38 337 |
| Lämnade koncernbidrag | -6 300 000 | -9 000 000 |
| | -4 794 179 | -8 983 749 |
| **Resultat före skatt** | 20 959 481 | 11 064 512 |
| Skatt på årets resultat (Not 12) | -22 884 | -127 845 |
| **Årets resultat** | **20 936 597** | **10 936 667** |

ank=20250709-20250710036749

## Balansräkning per 31 december, moderbolaget

| | 2024-12-31 (kronor) | 2023-12-31 (kronor) |
|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | |
| **Anläggningstillgångar** | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | |
| Förbättringsutgifter på annans fastighet (Not 13) | 937 621 | 0 |
| Inventarier, verktyg och installationer (Not 14) | 1 127 148 | 1 451 002 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | 2 064 769 | 1 451 002 |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | |
| Andelar i koncernföretag (Not 16) | 2 330 187 942 | 2 330 187 942 |
| Fordringar hos koncernföretag (Not 17) | 493 250 000 | 443 250 000 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | 2 823 437 942 | 2 773 437 942 |
| **Summa anläggningstillgångar** | 2 825 502 711 | 2 774 888 944 |
| **Omsättningstillgångar** | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | |
| Kundfordringar | 8 334 | 8 334 |
| Fordringar hos koncernföretag | 1 539 665 | 595 972 |
| Aktuell skattefordran | 2 278 007 | 2 224 300 |
| Övriga fordringar | 505 327 | 409 482 |
| Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter (Not 20) | 1 112 702 | 1 575 389 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | 5 444 035 | 4 813 477 |
| **Kortfristiga placeringar** | | |
| Övriga kortfristiga placeringar (Not 21) | 83 000 000 | 83 000 000 |
| **Summa kortfristiga placeringar** | 83 000 000 | 83 000 000 |
| **Kassa och bank** | | |
| Kassa och bank | 35 697 559 | 79 126 403 |
| **Summa kassa och bank** | 35 697 559 | 79 126 403 |
| **Summa omsättningstillgångar** | 124 141 594 | 166 939 880 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **2 949 644 305** | **2 941 828 824** |

ank=20250709-20250710036750

## Balansräkning per 31 december, moderbolaget

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | (kronor) | (kronor) |
| **Eget kapital** | | |
| **Bundet eget kapital** | | |
| Aktiekapital (Not 22) | 100 000 | 100 000 |
| **Summa bundet eget kapital** | 100 000 | 100 000 |
| **Fritt eget kapital** | | |
| Balanserat resultat | 2 908 758 923 | 2 906 822 256 |
| Årets resultat | 20 936 597 | 10 936 667 |
| **Summa fritt eget kapital** | 2 929 695 520 | 2 917 758 923 |
| **Summa eget kapital** | 2 929 795 520 | 2 917 858 923 |
| **Obeskattade reserver** | | |
| Periodiseringsfond | 6 910 127 | 8 319 695 |
| Ackumulerade avskrivningar över plan | 337 013 | 433 266 |
| **Summa obeskattade reserver** | 7 247 140 | 8 752 961 |
| **Långfristiga skulder** (Not 25) | | |
| Övriga skulder | 1 722 929 | 1 664 356 |
| **Summa långfristiga skulder** | 1 722 929 | 1 664 356 |
| **Kortfristiga skulder** | | |
| Leverantörsskulder | 1 258 146 | 1 405 991 |
| Skulder till koncernföretag | 6 300 000 | 9 000 000 |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 516 263 | 1 371 288 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (Not 26) | 1 804 307 | 1 775 305 |
| **Summa kortfristiga skulder** | 10 878 716 | 13 552 584 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **2 949 644 305** | **2 941 828 824** |

ank=20250709-20250710036751

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

| | 2024<br>(kronor) | 2023<br>(kronor) |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 1 015 684 | 362 448 |
| Justeringar för poster, som inte ingår i kassaflödet; | | |
| Avskrivningar | 442 761 | 397 835 |
| | **1 458 445** | **760 283** |
| Erhållen ränta och övriga liknande poster | 24 883 801 | 19 779 036 |
| Erlagd ränta och övriga liknande poster | -145 825 | -93 223 |
| Betald inkomstskatt | -22 884 | -127 845 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **26 173 537** | **20 318 251** |
| Förändringar i rörelsekapital; | | |
| Förändring av fordringar | -630 558 | -1 225 487 |
| Förändring av skulder | -2 673 868 | 9 838 110 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **22 869 111** | **28 930 874** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -1 056 528 | -463 542 |
| Lämnade utdelningar | -9 000 000 | -9 100 000 |
| Koncernbidrag | -6 300 000 | -9 000 000 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-16 356 528** | **-18 563 542** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Förändring lämnade lån | -50 000 000 | 0 |
| Förändring upptagna lån | 58 573 | -4 844 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-49 941 427** | **-4 844** |
| **Förändring av likvida medel** | **-43 428 844** | **10 362 488** |
| **Likvida medel vid årets början** | 79 126 403 | 68 763 915 |
| **Likvida medel vid årets slut** | 35 697 559 | 79 126 403 |

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## ALLMÄNA UPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50% av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger något bestämmande inflytande. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Vid förvärv av fastighetsbolag där en eller flera fastigheter utgör det förvärvade bolagets enda tillgång har förvärvet behandlats som ett tillgångsförvärv. Detta innebär att någon uppskjuten skatt ej beaktats på det övervärde som är hänförligt till den förvärvade fastigheten med undantag i de fall som avdrag för uppskjuten skatt har varit en explicit komponent vid prissättningen.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Finansiella instrument*
Bolaget redovisar och värderar finansiella instrument till anskaffningsvärde.

*Andelar i koncernföretag*
Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningen redovisas i i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

*Långfristiga fordringar och långfristiga skulder*
Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde.

*Fordringar*
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*
Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Intäktsredovisning*
Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företagen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

*Hyror*
Hyresintäkter från uthyrning av koncernens lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

*Ersättningar till anställda*
Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som koncernen lämnar till de anställda. Koncernens ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, var sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Koncernen har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

ank=20250709-20250710036752

ank=20250709-20250710367S3

*Omräkning av poster i utländsk valuta*
Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

*Materiella anläggningstillgångar*
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.
För byggnader tillämpas en komponentansats. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.
Följande nyttjandeperioder tillämpas:

| | Antal år |
|---|---|
| Byggnader | 3-100 år |
| Inventarier, byggnads- och markinventarier | 3-50 år |

*Låneutgifter*
Låneutgifter på lånat kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

*Varulager*
Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen.
Med nettoförsäljningsvärdet avses lagertillgångarnas beräknade försäljningspris, minskat med försäljningskostnader.
Den valda värderingsmetoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

*Leasing*
Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

*Inkomstskatt*
Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Uppskjutna skatteskulder som är hänförliga till obeskattade reserver särredovisas inte, obeskattade reserver redovisas med bruttobeloppet på balansdagen.

*Avsättningar*
Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

*Offentliga bidrag*
Offentligt bidrag värderas till det verkliga värdet av den tillgång som företaget fått eller kommer att få.

Offentliga bidrag som inte är förenade med krav på framtida prestation, så kallade ovillkorade bidrag, intäktsförs när villkoren för att få bidraget uppfyllts, det vill säga oftast i samband med att bidrag erhålls. Offentliga bidrag som är förenade med krav på framtida prestation, så kallade villkorade bidrag, skuldförs när bidraget erhålls och intäktsförs därefter när prestationen utförs.

Offentliga bidrag som hänför sig till förvärv av en anläggningstillgång minskar tillgångens anskaffningsvärde.

ank=20250709-20250710036754

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

### Not 2. Nettoomsättningens fördelning

**Koncernen**

| *Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren* | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Hyresintäkter | 386 574 162 | 333 654 100 |
| Tomtförsäljning | 7 304 160 | 5 100 000 |
| Övrig försäljning | 22 252 906 | 22 407 470 |
| | 416 131 228 | 361 161 570 |

| *Nettoomsättning uppdelad på geografiskt område* | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Sverige | 304 404 541 | 258 190 390 |
| Norden | 15 691 658 | 14 466 874 |
| Europa exklusive Norden | 96 035 029 | 88 504 306 |
| | 416 131 228 | 361 161 570 |

**Moderbolaget**

| *Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren* | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Övrig försäljning | 20 669 892 | 18 860 002 |
| | 20 669 892 | 18 860 002 |

| *Nettoomsättning uppdelad på geografiskt område* | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Sverige | 20 189 892 | 18 140 002 |
| Norden | 0 | 240 000 |
| Europa exklusive Norden | 480 000 | 480 000 |
| | 20 669 892 | 18 860 002 |

### Not 3. Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolaget hade under 2024 inköp från koncernbolag uppgående till kr 2 123 847 kr (1 004 552 kr). Försäljningen till koncernbolag uppgick till 20 479 900 kr (18 839 994 kr).

### Not 4. Leasingavtal - Operationell leasing leasegivare

Koncernen har ingått hyresavtal avseende lokaler, bostäder och parkeringsplatser vilka redovisas som operationella leasingavtal. Hyresavtal avseende bostäder, parkeringsplatser och vissa lokaler löper tillsvidare med 3-9 månaders uppsägningstid (3-36 mån för parkeringsplatser). Årlig hyresintäkt för dessa kontrakt uppgår till 62 296 tkr (52 280 tkr). Koncernen har hyresavtal med en årlig hyresintäkt på 149 549 tkr (157 261 tkr) där avtalen har en återstående löptid på mellan 1 och 5 år. Koncernen har hyresavtal med en årlig hyresintäkt på 136 221 tkr (134 787 tkr) där avtalen har en återstående löptid på över 5 år.

### Not 5. Offentliga bidrag

**Koncernen**

| | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Elstöd | 0 | 3 136 142 |
| | 0 | 3 136 142 |

**Moderbolaget**

| | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Elstöd | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

ank=20250709-20250711036755

## Not 6. Kostnader fastighetsförvaltning

**Koncernen**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Drift | 36 173 158 | 43 162 361 |
| Reparation och underhåll | 18 661 390 | 16 577 614 |
| Fastighetsskatt | 14 372 132 | 12 809 850 |
| Övriga fastighetskostnader | 8 735 093 | 3 997 181 |
| | 77 941 773 | 76 547 007 |

## Not 7. Ersättning till revisorer

**Koncernen**

Till koncernens revisorer har ersättning utgått :

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ***Ernst & Young*** | | |
| För revisionsuppdrag | 1 499 942 | 1 336 447 |
| För annan revisionsverksamhet | 155 390 | 134 354 |
| Skatterådgivning | 0 | 65 700 |
| Övriga tjänster | 0 | 0 |
| | 1 655 332 | 1 536 501 |
| ***deJong & Laan*** | | |
| För revisionsuppdrag | 754 523 | 1 037 902 |
| För annan revisionsverksamhet | 0 | 0 |
| Skatterådgivning | 0 | 0 |
| Övriga tjänster | 101 278 | 674 061 |
| | 855 801 | 1 711 963 |

**Moderbolaget**

Till moderbolagets revisorer har ersättning utgått :

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ***Ernst & Young*** | | |
| För revisionsuppdrag | 400 000 | 360 000 |
| För annan revisionsverksamhet | 127 900 | 107 800 |
| Skatterådgivning | 0 | 65 700 |
| Övriga tjänster | 0 | 0 |
| | 527 900 | 533 500 |

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

## Not 8. Personal

| ***Medelantal anställda*** | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | Antal anställda | Varav män | Antal anställda | Varav män |
| Medelantalet anställda, koncernen | 36,0 | 20,0 | 37,0 | 22,0 |
| Medelantalet anställda, moderbolaget | 13,0 | 7,0 | 13,0 | 7,0 |

***Könsfördelning i styrelse och företagsledning***

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Antal styrelseledamöter | 3 | 3 |
| varav kvinnor | 1 | 1 |
| varav män | 2 | 2 |

ank=20250709-20250710036756

***Löner, andra ersättningar och sociala kostnader***

| Koncernen | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| *Styrelsen och VD:* | | |
| Löner och andra ersättningar | 3 767 411 | 2 647 607 |
| Pensionskostnader | 923 326 | 499 843 |
| | 4 690 737 | 3 147 450 |
| *Övriga anställda:* | | |
| Löner och andra ersättningar | 15 784 860 | 15 789 388 |
| Pensionskostnader | 1 281 741 | 1 415 889 |
| | 17 066 601 | 17 205 277 |
| Sociala kostnader | 6 389 132 | 6 014 579 |
| Summa styrelse och övriga | 28 146 470 | 26 367 306 |

| Moderbolaget | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| *Styrelsen och VD:* | | |
| Löner och andra ersättningar | 2 028 711 | 1 970 807 |
| Pensionskostnader | 439 248 | 424 548 |
| | 2 467 959 | 2 395 355 |
| *Övriga anställda:* | | |
| Löner och andra ersättningar | 7 025 170 | 6 208 753 |
| Pensionskostnader | 863 628 | 667 821 |
| | 7 888 798 | 6 876 574 |
| Sociala kostnader | 3 014 930 | 2 691 933 |
| Summa styrelse och övriga | 13 371 687 | 11 963 862 |

**Not 9. Resultat från övriga andelar**

| Koncernen | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Resultat försäljning och nedskrivning kortfristiga placeringar | 294 829 | -176 466 |
| | 294 829 | -176 466 |

ank=20250709:20250710367757

**Not 10. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

| Koncernen | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Räntor | 9 005 058 | 8 291 156 |
| Valutakursförändring | 17 810 | 6 114 |
| Summa | 9 022 868 | 8 297 270 |

| Moderbolaget | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Räntor | 1 481 835 | 2 100 298 |
| Valutakursförändring | 17 658 | 6 114 |
| Summa | 1 499 493 | 2 106 412 |

**Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter**

| Koncernen | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Räntor övriga | 50 093 207 | 33 496 772 |
| Valutakursförändring | 58 573 | 2 238 |
| Övriga finansiella kostnader (kostnader för pantbrev) | 0 | 1 800 375 |
| Summa | 50 151 780 | 35 299 385 |

| Moderbolaget | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Räntor övriga | 87 252 | 91 008 |
| Valutakursförändring | 58 573 | 2 215 |
| Summa | 145 825 | 93 223 |

ank=20250709-20250710036758

## Not 12. Skatt på årets resultat

| Koncernen | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Aktuell skatt | -26 550 829 | -21 072 568 |
| Uppskjuten skatt | -6 123 185 | -3 855 104 |
| Summa | -32 674 014 | -24 927 672 |

| Moderbolaget | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Aktuell skatt | -22 884 | -127 845 |
| Uppskjuten skatt | 0 | 0 |
| Summa | -22 884 | -127 845 |

*Avstämning av effektiv skatt*

| Koncernen | Procent | 2024 Belopp | Procent | 2023 Belopp |
|---|---|---|---|---|
| Resultat före skatt | | 140 476 601 | | 90 747 572 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 22,31% | -31 343 141 | 23,08% | -20 948 945 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 5,15% | -7 238 033 | 4,74% | -4 298 477 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -2,37% | 3 335 802 | -0,07% | 65 840 |
| Skattemässiga justeringar | -6,32% | 8 883 080 | -4,98% | 4 522 721 |
| Schablonintäkt periodiseringsfond | 0,62% | -865 313 | 0,85% | -768 828 |
| Tillägg på återförd periodiseringsfond | 0,04% | -55 432 | 0,22% | -203 637 |
| Skattereduktion för investeringar i inventarier | 0,00% | 0 | -0,64% | 580 400 |
| Underskottsavdrag från tidigare år | -0,52% | 732 167 | -0,64% | 577 433 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 0,00% | 0 | -0,51% | 459 971 |
| Förändring uppskjuten skatt | 1,13% | -1 593 172 | 0,46% | -415 563 |
| I år uppkomna underskottsavdrag | 0,00% | 0 | 1,17% | -1 059 114 |
| Uppskjuten skatt obeskattade reserver | 3,22% | -4 530 138 | 3,79% | -3 439 530 |
| Avrundningsdifferens | | 166 | | 57 |
| Redovisad effektiv skatt | 23,26% | -32 674 014 | 27,47% | -24 927 672 |

| Moderbolaget | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
|---|---|---|---|---|
| Resultat före skatt | | 20 959 481 | | 11 064 512 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60% | -4 317 653 | 20,60% | -2 279 289 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0,05% | -11 023 | 0,09% | -10 498 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -0,05% | 9 884 | -0,05% | 5 989 |
| Skattemässiga justeringar | -20,78% | 4 356 172 | -19,82% | 2 192 651 |
| Schablonintäkt periodiseringsfond | 0,21% | -44 903 | 0,30% | -33 467 |
| Tillägg på återförd periodiseringsfond | 0,07% | -15 362 | 0,03% | -3 232 |
| Skattereduktion för investeringar i inventarier | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 |
| Avrundningsdifferens | | 1 | | 1 |
| Redovisad effektiv skatt | 0,11% | -22 884 | 1,16% | -127 845 |

ank=20250709-20250710036759

## Not 13. Byggnader och mark & Förbättringsutgifter på annans fastighet

**Koncernen**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 3 906 376 834 | 3 663 629 492 |
| Omräkningsdifferens valutaförändring IB | 33 829 826 | -3 193 680 |
| Inköp | 112 223 275 | 137 043 195 |
| Övertaget genom förvärv av bolag | 0 | 52 825 567 |
| Omklassificering | 44 268 027 | 59 988 274 |
| Försäljningar och utrangeringar | -5 074 543 | -3 916 015 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 4 091 623 419 | 3 906 376 834 |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -938 760 875 | -868 169 974 |
| Omräkningsdifferens valutaförändring IB | -12 198 044 | 1 152 920 |
| Övertaget genom förvärv av bolag | 0 | -1 514 901 |
| Försäljningar och utrangeringar | 2 699 612 | 1 809 130 |
| Årets avskrivningar | -80 700 318 | -72 450 422 |
| Omräkningsdifferens årets avskrivningar | -81 910 | 412 371 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 029 041 535 | -938 760 875 |
| | | |
| Utgående planenligt restvärde | 3 062 581 884 | 2 967 615 958 |
| | | |
| Redovisat värde byggnader | 2 420 516 875 | 2 337 763 232 |
| Redovisat värde markanläggningar | 54 608 100 | 50 032 943 |
| Redovisat värde mark | 587 456 909 | 579 819 783 |
| | 3 062 581 884 | 2 967 615 958 |
| | | |
| Taxeringsvärde fastigheter | 1 749 505 000 | 1 740 971 000 |
| varav byggnader | 1 365 337 000 | 1 357 565 000 |
| | | |
| I ovanstående redovisat värde ingår | | |
| förvaltningsfastigheter med | 2 988 407 651 | 2 889 044 223 |
| Verkligt värde förvaltningsfastigheter | 6 803 858 245 | 6 623 152 820 |
| | | |
| Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag | | |
| ingår med redovisat anskaffningsvärde | 58 401 906 | 58 401 906 |
| | | |
| Ränta | | |
| ingår med redovisat anskaffningsvärde | 584 705 | 584 705 |

Koncernen har vid värdering av fastigheterna försökt fastställa det sannolika priset vid en försäljning på den allmänna fastighetsmarknaden. Som underlag för värderingen har använts fastigheternas hyror och ett schablonbelopp beträffande fastigheternas driftskostnader dock med beaktande av de särskilda omständigheter som kan gälla beträffande fastigheterna. Värdet har därefter beräknats utifrån det direktavkastningskrav som gäller för fastigheterna i fråga med hänsyn till fastigheternas ort och läge. Avkastningsprocenten har fastställts med hänsyn till de budgivningar där koncernen förhandlat om köp av fastigheter samt börsnoterade bolags avkastningskrav.

**Moderbolaget**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 0 | 0 |
| Inköp | 945 500 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 945 500 | 0 |
| | | |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -7 879 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 879 | 0 |
| | | |
| Utgående planenligt restvärde | 937 621 | 0 |
| | | |
| Redovisat värde byggnader | 937 621 | 0 |
| | 937 621 | 0 |

**Not 14. Inventarier, byggnadsinventarier och markinventarier**

| **Koncernen** | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 557 718 484 | 513 404 164 |
| Inköp | 21 259 274 | 9 409 082 |
| Övertaget genom förvärv av bolag | 0 | 16 512 266 |
| Omklassificering | 6 417 943 | 19 945 305 |
| Försäljningar och utrangeringar | -798 548 | -1 552 333 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 584 597 153 | 557 718 484 |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -225 639 900 | -205 438 632 |
| Försäljningar och utrangeringar | 619 996 | 1 467 491 |
| Årets avskrivningar | -23 530 802 | -21 668 759 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -248 550 706 | -225 639 900 |
| | | |
| Utgående planenligt restvärde | 336 046 447 | 332 078 584 |
| | | |
| Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde | 1 197 350 | 2 247 350 |

| **Moderbolaget** | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 2 507 769 | 1 967 490 |
| Inköp | 111 028 | 463 542 |
| Omklassificering | 0 | 76 737 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 2 618 797 | 2 507 769 |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -1 056 767 | -658 932 |
| Årets avskrivningar | -434 882 | -397 835 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 491 649 | -1 056 767 |
| | | |
| Utgående planenligt restvärde | 1 127 148 | 1 451 002 |

ank=20250709-20250711036760

ank=20250709-20250711036761

## Not 15. Pågående nyanläggningar

**Koncernen**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 113 193 232 | 121 269 060 |
| Inköp | 221 797 130 | 71 933 751 |
| Omklassificering till omsättningstillgångar | -12 952 118 | 0 |
| Omklassificering till anläggningstillgångar | -51 485 970 | -79 933 579 |
| Omklassificering till kostnader | 0 | -76 000 |
| Försäljningar och utrangeringar | -42 460 | 0 |
| Utgående planenligt restvärde | 270 509 814 | 113 193 232 |

**Moderbolaget**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 0 | 76 737 |
| Inköp | 0 | 0 |
| Omklassificering till anläggningstillgångar | 0 | -76 737 |
| Utgående planenligt restvärde | 0 | 0 |

## Not 16. Andelar & andra långfristiga värdepappersinnehav

| Aktier i koncernbolag, moderbolaget | Antal/Kap.andel | Redovisat värde 2024-12-31 | Antal/Kap.andel | Redovisat värde 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Saremo Properties AS | 86 000/100% | 108 350 297 | 86 000/100% | 108 350 297 |
| Executive Property Hirsch B.V | 500 000/100% | 297 824 099 | 500 000/100% | 297 824 099 |
| Executive Property Invest I B.V | 40/100% | 109 677 657 | 40/100% | 109 677 657 |
| Executive Property Svenska AB | 844 000 000/100% | 1 814 335 889 | 844 000 000/100% | 1 814 335 889 |
| Summa redovisat värde i moderbolaget | | 2 330 187 942 | | 2 330 187 942 |

| | Organisationsnummer | Säte |
|---|---|---|
| Saremo Properties AS | 10467934 | Köpenhamn |
| Executive Property Hirsch B.V | 73601411 | Amsterdam |
| Executive Property Invest I B.V | 33218616 | Amsterdam |
| Executive Property Svenska AB | 556480-7153 | Helsingborg |

| Aktier i koncernbolag, moderbolaget | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 2 330 187 942 | 2 330 187 942 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 330 187 942 | 2 330 187 942 |
| Utgående redovisat värde | 2 330 187 942 | 2 330 187 942 |

| Andra långfristiga värdepappersinnehav, koncernen | Antal aktier/ andelar | Redovisat värde 2024-12-31 | Marknadsvärde 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| Södra Årefjällens Turism Ek för | 10 | 23 034 | - |
| Andel i Jämtland-Härjedalens Turistförening | 1 | 1 000 | - |
| Summa | | 24 034 | 0 |

ank=20250709-20250711036762

**Not 17. Fordringar hos koncernföretag**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 443 250 000 | 443 250 000 |
| Nya lån | 50 000 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 493 250 000 | 443 250 000 |
| Utgående redovisat värde | 493 250 000 | 443 250 000 |

**Not 18. Uppskjuten skattefordran**

**Koncernen**

**2024-12-31**

| | Temporär skillnad | Uppskjuten skattefordran |
|---|---|---|
| Byggnader, mark och inventarier | 151 178 146 | 37 517 475 |
| Underskottsavdrag | 0 | 0 |
| | 151 178 146 | 37 517 475 |

**2023-12-31**

| | Temporär skillnad | Uppskjuten skattefordran |
|---|---|---|
| Byggnader, mark och inventarier | 148 122 400 | 36 599 071 |
| Underskottsavdrag | 3 335 439 | 687 102 |
| | 151 457 839 | 37 286 173 |

**Not 19. Andra långfristiga fordringar**

| Koncernen | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 11 068 640 | 12 947 067 |
| Omräkningsdifferens valutaförändring IB | 386 018 | -37 144 |
| Nya lån | 41 368 | 0 |
| Amorteringar | -1 487 930 | -50 000 |
| Omklassificeringar | 0 | -1 791 283 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 10 008 096 | 11 068 640 |
| Utgående redovisat värde | 10 008 096 | 11 068 640 |

**Not 20. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

| Koncernen | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Upplupna intäkter | 3 411 957 | 7 344 458 |
| Förutbetalda hyror | 100 275 | 168 168 |
| Förutbetalda försäkringskostnader | 727 621 | 868 657 |
| Upplupen ränteintäkt | 0 | 455 556 |
| Övriga poster | 1 782 454 | 1 601 828 |
| Summa | 6 022 307 | 10 438 667 |

| Moderbolaget | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Förutbetalda hyror | 100 275 | 168 168 |
| Förutbetalda försäkringskostnader | 65 782 | 63 689 |
| Upplupen ränteintäkt | 0 | 455 556 |
| Övriga poster | 946 645 | 887 976 |
| Summa | 1 112 702 | 1 575 389 |

ank=20250709:20250710036763

## Not 21. Övriga kortfristiga placeringar

| Koncernen | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Kategori** | **Ansk värde** | | |
| Noterade aktier & andelar | 83 000 000 | 83 000 000 | 83 609 615 |
| Övriga | 16 960 | 1 | 1 |
| Redovisat värde | | 83 000 001 | 83 609 616 |
| | | | |
| Marknadsvärde | | 107 166 321 | 97 372 740 |

Marknadsvärdet avser de noterade aktierna och andelarna.

| Moderbolaget | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Kategori** | **Ansk värde** | | |
| Noterade aktier & andelar | 83 000 000 | 83 000 000 | 83 000 000 |
| Redovisat värde | | 83 000 000 | 83 000 000 |
| | | | |
| Marknadsvärde | | 107 166 321 | 96 763 125 |

## Not 22. Upplysningar om aktiekapital

| Moderbolaget | Antal aktier | Kvotvärde per aktie |
|---|---|---|
| Antal/värde vid årets ingång | 1 000 | 100 |
| Antal/värde vid årets utgång | 1 000 | 100 |

| Ovanstående aktieantal fördelar sig enligt följande: | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| A-aktier | 400 | 400 |
| B-aktier | 600 | 600 |
| | 1 000 | 1 000 |

## Not 23. Uppskjuten skatteskuld

| Koncernen | | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| | Temporär skillnad | Uppskjuten skatteskuld |
| Byggnader, mark och inventarier | 164 888 533 | 34 793 805 |
| Temporära vinster och förluster på fordringar och skulder | 11 257 010 | 2 908 213 |
| Underskottsavdrag | -2 048 376 | -421 965 |
| Uppskjuten skatt obeskattade reserver | 300 635 350 | 61 930 882 |
| | 474 732 517 | 99 210 935 |

| | 2023-12-31 | |
|---|---|---|
| | Temporär skillnad | Uppskjuten skatteskuld |
| Byggnader, mark och inventarier | 158 419 038 | 33 399 088 |
| Temporära vinster och förluster på fordringar och skulder | 12 659 649 | 3 269 999 |
| Underskottsavdrag | -2 267 117 | -467 026 |
| Uppskjuten skatt obeskattade reserver | 277 632 257 | 57 192 245 |
| | 446 443 827 | 93 394 307 |

ank=20250709:20250710367764

## Not 24. Likvida medel

| Koncernen | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Kassa och bank | 373 688 806 | 391 548 705 |
| Kortfristiga placeringar | 83 000 001 | 83 609 616 |
| | 456 688 807 | 475 158 321 |

| Moderbolaget | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Kassa och bank | 35 697 559 | 79 126 403 |
| Kortfristiga placeringar | 83 000 000 | 83 000 000 |
| | 118 697 559 | 162 126 403 |

## Not 25. Långfristiga skulder

**Koncernen**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Amortering inom 2 till 5 år | 598 944 418 | 537 201 513 |
| Amortering efter 5 år | 131 522 716 | 148 595 226 |
| | 730 467 134 | 685 796 739 |

**Moderbolaget**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Amortering efter 5 år | 1 722 929 | 1 664 356 |
| | 1 722 929 | 1 664 356 |

## Not 26. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Koncernen | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Upplupna löner och semesterlöner | 2 744 097 | 2 521 714 |
| Sociala avgifter | 838 733 | 787 848 |
| Förutbetalda hyror | 16 953 977 | 21 301 531 |
| Upplupna räntekostnader | 1 309 180 | 1 691 140 |
| Övriga poster | 10 670 014 | 13 618 178 |
| Summa | 32 516 001 | 39 920 411 |

| Moderbolaget | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Upplupna löner och semesterlöner | 1 035 495 | 1 014 848 |
| Sociala avgifter | 321 521 | 315 194 |
| Övriga poster | 447 291 | 445 263 |
| Summa | 1 804 307 | 1 775 305 |

## Not 27 Disposition av vinst eller förlust

**Moderbolaget**

Förslag till disposition av bolagets vinst

| | |
|---|---|
| Till årsstämmans förfogande står | |
| Från föregående år balanserad vinst | 2 908 758 923 |
| årets vinst | 20 936 597 |
| | 2 929 695 520 |
| Styrelsen föreslår att | |
| till aktieägarna utdelas | 9 600 000 |
| i ny räkning överföres | 2 920 095 520 |
| | 2 929 695 520 |

ank=20250709-20250710036765

## Not 28. Ställda säkerheter

**Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut | 1 201 990 416 | 1 015 912 449 |
| Kapitalförsäkring | 83 000 000 | 83 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 1 284 990 416 | 1 098 912 449 |

**Moderbolaget**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Kapitalförsäkring | 83 000 000 | 83 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 83 000 000 | 83 000 000 |

## Not 29. Eventualförpliktelser

**Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| | 0 | 0 |

**Moderbolaget**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag | 173 468 317 | 40 000 000 |
| Summa eventualförpliktelser | 173 468 317 | 40 000 000 |

## Not 30. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

**Koncernen**

De större investeringar som påbörjats åt Kriminalvården i Västervik fortsätter under hela 2025 och det pågår förhandlingar om ytterligare investeringar utöver de redan påbörjade. För att finansiera investeringarna har ytterligare lån om 100 MSEK beviljats av Stadshypotek.
I Malmö har det tecknats kontrakt med ny hyresgäst i Jungmannen, en större gymkedja, som tillträder 1 079 kvm under 2026.
I övrigt pågår diverse förhandlingar med olika hyresgäster till vakanta ytor främst i Malmö.

**Moderbolaget**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## Not 31. Definition av nyckeltal

*Soliditet*
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

*Avkastning på eget kapital*
Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Helsingborg

ank=20250709-20250710036766

Inger Nilsson
Ordförande

2025-06-19

Erik Linder
Verkställande Direktör

2025-06-19

Magnus Bengtsson

2025-06-24

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-27

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

ank=20250709-20250710036767

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Executive Property Europe AB, org.nr 556944-7807

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Executive Property Europe AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min 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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt 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 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*

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 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatser att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar 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 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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Executive Property Europe AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 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 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. 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*

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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 revisioner 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den 27 juni 2025

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



ank=20250709