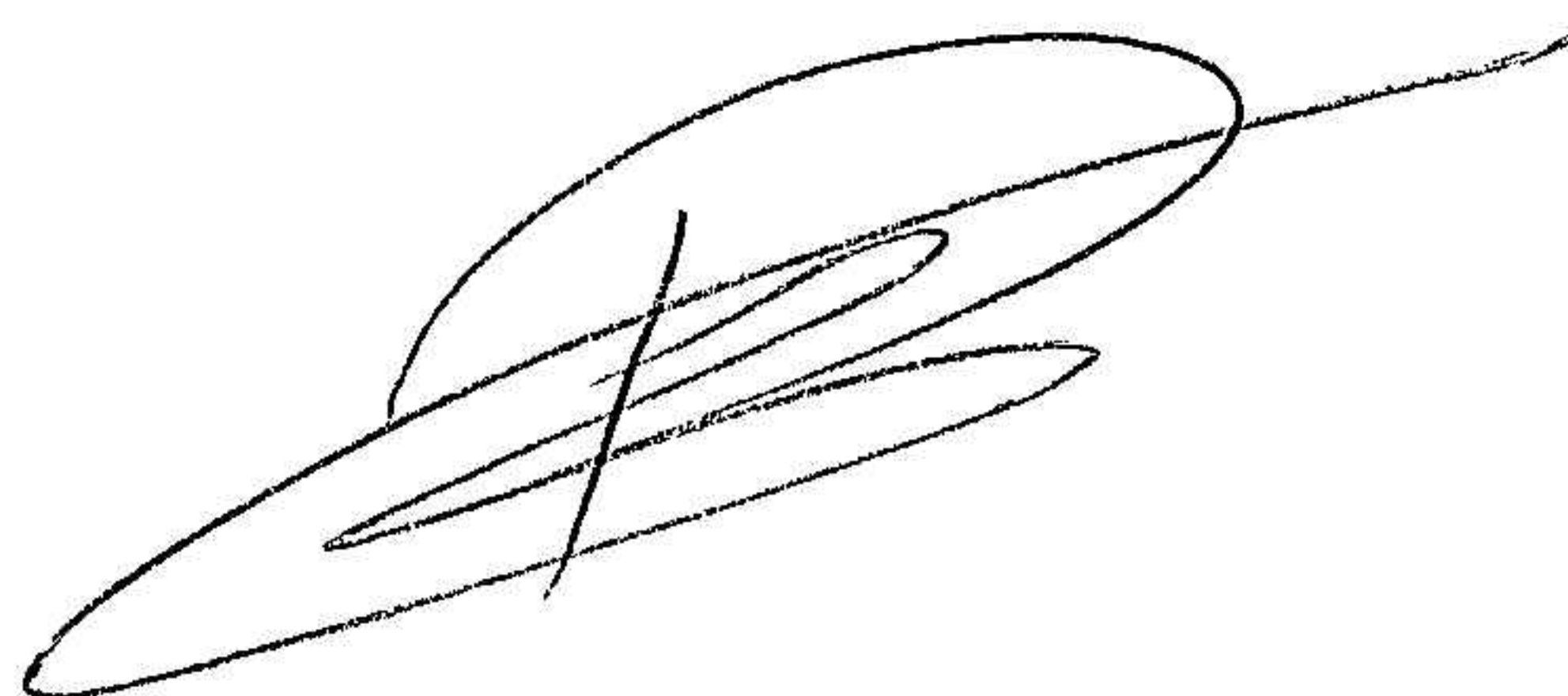


Interbau AB

**Årsredovisning för 2022
Och koncernredovisning**

Säte: Stockholm
Adress: C/o Corporate Services i Fillingen AB
Skånevägen 2A
191 39 Sollentuna
(Org. nr. 556710-6082)

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna Kopia likalydande balans- och resultaträkning fastställts på årsstämma den 2023-10-20. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till disposition av resultatet.



Pablo Albarracin, Director

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bildades 2006-08-23 och slutför i och med avgivandet av denna årsredovisning sitt sextonde räkenskapsår.

Bolagets verksamhet är att direkt och indirekt investera i intressebolag som hyr ut egna fastigheter, företrädesvis hotell, till operatörer. Samtliga fastigheter är belägna i Cancun, Mexico vid Karibiska havet. Bolaget har inga anställda och administrationen bolagen sköts av externa konsulter.

Flerårsöversikt (i KSEK)

	2022	2021	2020		
<i>Koncernen</i>					
Hysesintäkter	435 299	221 099	149 830		
Resultat före skatt	-622 312	-129 902	-81 608		
Balansomslutning	8 935 077	8 388 449	7 741 261		
	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Moderbolaget</i>					
Resultat före skatt	88 112	-759	-620	-477	-5 053 746
Balansomslutning	1 559 204	1 451 727	1 451 399	1 451 535	1 463 548

Bolagets verksamhet, väsentliga händelser och förväntad framtida utveckling

Bolagets mest betydelsefulla transaktion under 2022 var försäljningen av ett luxemburgskt dotterbolag. Erhållna medel investerades i kortfristiga värdepapper under den senare delen av 2022.

Den 14 november 2022 bildades ett nytt luxembourgiskt dotterbolag som kommer att hantera gruppens finansiella investeringar. Som en följd av detta beslut gjordes tre apportemissioner under 2022 och 2023 varvid ovan nämnda kortfristiga värdepapper tillsköts till det nya dotterbolaget.

Under 2022 förbättrades utvecklingen för de mexikanska dotterbolagen med högre beläggningsiffror, rumspriser, bruttovinst och omsättning som följd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Mot bakgrund av att en stor del av Interbau AB:s dotterbolag har säte i Luxemburg beslutades att ombilda Interbau AB till ett luxemburgskt bolag. Processen har inletts under januari 2023 och beräknas vara klar under hösten 2023.

Resultatutveckling 2023

Som nämnts ovan räknar koncernen med en förbättring jämfört med 2022.

Förändring av eget kapital - koncernen

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Omräknings differens</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Belopp vid räkenskapsårets ingång	100 000	3 400 861 253	1 313 538 933	-129 132 311	4 585 367 875
<i>Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma</i>					
Vinsten överförs i ny räkning		-129 132 311		129 132 311	0
Aktieägartillskott		5 130 835			5 130 835
Årets omräkningsdifferens			749 803 006		749 803 006
Årets resultat	-			-635 522 276	-635 522 276
Summa	100 000	3 276 859 776	2 063 341 939	-635 522 276	4 704 779 440

Förändring av eget kapital - moderbolaget

4 704 779 440

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Belopp vid räkenskapsårets ingång	100 000	1 449 877 960	-759 199	1 449 218 761
<i>Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma</i>				
Vinsten överförs i ny räkning		-759 199	759 199	0
Aktieägartillskott		5 130 835		5 130 835
Årets resultat	-		88 111 900	88 111 900
Summa	100 000	1 454 249 596	88 111 900	1 542 461 495

Förslag till disposition av ansamlade vinstmedel

Årsstämman har att besluta om disposition av vinstmedel

Ansamlade vinstmedel kronor 1 542 361 495

Styrelsen föreslår, att disponibla vinstmedel enligt ovan disponeras på följande sätt.

I ny räkning balanseras kronor 1 542 361 495

Beträffande bolagets resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning jämte noter.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Not 1,2)

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning, hyresintäkter	(Not 3)	435 299 146	221 098 967
Övriga intäkter		1 312 542	2 389 481
Summa intäkter		436 611 687	223 488 448
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	(Not 4)	-322 495 590	-174 830 263
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-93 463 301	-91 805 819
Summa kostnader		-415 958 890	-266 636 082
Rörelseresultat		20 652 797	-43 147 634
Finansiella poster			
Ränteintäkter - närstående företag		6 233 702	-
Ränteintäkter		38 025 023	41 213 378
Räntekostnader		-134 041 887	-121 230 850
Realisationsresultat aktier i dotterbolag		-495 802 096	-
Räntekostnader - närstående företag		-22 084 481	-21 660
Valutaeffekter		-35 295 381	-6 715 603
Summa finansiella poster		-642 965 120	-86 754 736
Resultat före skatt		-622 312 323	-129 902 370
Aktuell skatt		-	-
Uppskjuten skatt	(Not 5)	-13 209 953	770 060
Årets resultat		-635 522 276	-129 132 310

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(Not 1,2)

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	(Not 6)	7 854 534 857	7 682 932 078
Nyttjanderätter	(Not 7)	187 001 230	263 534 536
Summa materiella anläggningstillgångar		8 041 536 087	7 946 466 614
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	(Not 9)	58 940 316	270 969 440
Övriga aktier		120 012 946	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		178 953 264	270 969 440
Summa anläggningstillgångar		8 220 489 351	8 217 436 053
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		74 536 921	71 370 830
Övriga fordringar		47 349 175	33 066 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 043 210	7 578 628
Kortfristiga placeringar		398 887 576	0
Summa kortfristiga fordringar		534 816 881	112 015 502
Bankmedel		179 770 647	58 996 964
Summa omsättningstillgångar		714 587 528	171 012 466
Summa tillgångar		8 935 076 879	8 388 448 521

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		1 648 300 210	1 644 548 462
Balanserade resultat		1 628 559 566	1 756 312 791
Omräkningsdifferens		2 063 341 939	1 313 538 933
Årets resultat		-635 522 276	-129 132 310
Summa fritt eget kapital		4 704 679 440	4 585 267 875
Summa eget kapital		4 704 779 440	4 585 367 875
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	(Not 11)	1 127 887 909	1 047 472 550
Summa avsättningar		1 127 887 909	1 047 472 550
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	(Not 10)	1 843 526 551	1 938 610 468
Summa långfristiga skulder		1 843 526 551	1 938 610 468
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 452 567	39 282 225
Skulder till kreditinstitut	(Not 10)	161 712 130	132 404 251
Övriga skulder		1 009 142 001	633 267 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 576 281	12 043 566
Summa kortfristiga skulder		1 258 882 979	816 997 627
Summa skulder		3 102 409 529	2 755 608 096
Summa skulder och eget kapital		8 935 076 878	8 388 448 522
		0	
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda panter		5 500 509 370	7 702 477 006
Ansvarsförbindelser		-	-

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	20 652 797	-43 147 634
Andelar intresseföretag		
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	93 463 301	91 805 819
Ej kassaflödespåverkande poster m.m.	-295 080 924	-209 546 107
Realisationsresultat försäljning aktier i dotterbolag	495 802 096	-
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	314 837 270	-160 887 922
Erhållen ränta	38 025 023	41 213 378
Erlagd ränta	<u>-156 126 368</u>	<u>-121 252 511</u>
	196 735 925	-240 927 055
Förändring av kortfristiga fordringar	-422 801 379	58 491 529
Förändring av kortfristiga skulder ex. kortfr. del av lån	441 885 352	108 513 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	215 819 897	-73 922 293
Investeringsverksamheten		
Lämnade lån	-22 962 319	-241 491 729
Valutaeffekter	-35 295 381	-6 715 603
Återbetalning lån	205 714 106	294 965 620
Investeringar i fastigheter och inventarier	-46 436 161	-22 190 927
Förvärv av aktier	1 547 902	0
Försäljning aktier i dotterbolag	238 742 300	-
Försäljning inventarier	0	6 614 654
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	341 310 447	31 182 015
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av nya lån	198 639 235	991 609 634
Aktieägartillskott	5 130 835	1 105 392
Amortering	-621 466 493	-882 127 982
Valutaeffekter	-18 660 238	37 140 492
Summa finansieringsverksamheten	-436 356 662	73 446 552
Årets kassaflöde	120 773 683	30 706 273
Likvida medel vid årets början	58 996 964	28 290 631
Likvida medel vid årets slut	179 770 647	58 996 904
	0	

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

2023102301929

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	(Not 3)	-3 722 537	-758 882
Rörelseresultat		-3 722 537	-758 882
Finansiella poster			
Ränteintäkter		120 344	0
Räntekostnader		-311 150	0
Realisationsvinst, avyttring av dotterföretag		84 792 363	0
Realisationsvinst, vid apportemission		7 979 743	
Orealiserade värdeförändringar - kortfristiga placeringar		351 081	0
Nedskrivningar, aktier i dotterbolag		0	0
Valutaeffekter		-1 097 944	-317
Summa finansiella poster		91 834 437	-317
Resultat före skatt		88 111 900	-759 199
Årets skattekostnad		0	0
Årets resultat		88 111 900	-759 199

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Finansiella anläggningstillgångar

(Not 5)

1 504 360 413

1 451 532 878

Aktier i dotterbolag

1 504 360 413

1 451 532 878

Summa finansiella anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

53 600 625

0

Kortfristiga placeringar

105 625

188 842

Förutbetalda kostnader

1 137 4995 741

Kassa och bank

54 843 749

194 583

Summa omsättningstillgångar

1 559 204 162

1 451 727 461

Summa tillgångar

SKULDER OCH EGET KAPITAL

2023102301931

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (1 000 aktier)

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel

1 454 249 596

1 449 877 960

Årets resultat

88 111 900

-759 199

1 542 361 495

1 449 118 761

Totalt eget kapital

1 542 461 495

1 449 218 761

SKULDER

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

41 781

532 591

Koncernföretag

2 190 034

1 471 942

Övriga skulder

14 138 832

27

Upplupet revisionsarvode

350 000

350 000

Övriga upplupna kostnader

22 019

154 141

Summa kortfristiga skulder

16 742 667

2 508 700

Totalt skulder

16 742 667

2 508 700

Summa skulder och eget kapital

1 559 204 162

1 451 727 461

0

Ställda panter

Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

2023102301932

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	88 111 900	-759 199
Realisationsvinst förs aktier i dotterbolag	-84 792 363	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	3 319 537	-759 199
Erhållen ränta	120 344	0
Betald ränta	<u>-311 150</u>	<u>0</u>
	3 128 731	-759 199
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	83 217	-4 795
Förändring av kortfristiga skulder	14 233 967	997 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 445 914	233 443
Investeringsverksamheten		
Kapitaltillskott till dotterbolag	-206 777 472	-318 257
Utbetalning från onoterade fonder		
Försäljning av aktier i dotterbolag	238 742 300	0
Försäljning av börsaktier		
	31 964 828	-318 257
Finansieringsverksamheten		
Erhållet aktieägartillskott	5 130 835	90 373
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 130 835	90 373
Årets kassaflöde	54 541 576	5 559
Bankmedel vid årets början	5 741	182
Valutaeffekter	190 804	0
Likvida medel vid årets slut	54 738 122	5 741

NOTER TILL ÅRSREDOVISNINGEN

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar Interbau AB och samtliga bolag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt har bestämmande inflytande. I koncernredovisningen konsolideras moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med moderföretagets bokslutsdatum. Alla dotterföretag har samma balansdag. Koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras i sin helhet vid konsolidering.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med K3 enligt indirekt metod.

Värderingsprinciper resultaträkningen

Hysesintäkter

Hysesintäkter avser intäkter från operationella hyreseavtal rörande koncernens förvaltningsfastigheter. Hysesintäkterna intäktsredovisas linjärt över hyresperioden.

Ränteintäkter och räntekostnader

Koncernen

Ränteintäkter på finansiella fordringar och räntekostnader på finansiella skulder redovisas enligt effektiv-räntemetoden förutom vad gäller kortfristiga fordringar och skulder där diskonteringseffekten är oväsentlig.

Moderbolaget

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas och räntekostnader i takt med att de uppstår.

Värderingsprinciper balansräkningen

Maskiner och inventarier

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra till förvärvet hänförliga utgifter. Korttidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsförs löpande.

Anskaffningsvärdet inkluderar inte ränteutgifter. Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och för värdestegring. Dessa fastigheter värderas till verkligt värde efter värderingar utförda av oberoende värderingsmän. Värderingarna är baserade på marknadsjämförelser och avspeglar senaste transaktioner för liknande fastigheter. Diskonteringsräntan som används är likaledes baserad på observationer som värderarna gjort av diskonteringsräntor för liknade fastigheter.

Leasing

Koncernen som leasegivare

Koncernens mexikanska bolag är uthyrare av sina förvaltningsfastigheter. Dessa bolag hyr också ut möbler, maskiner och andra inventarier som behövs för uthyringskundernas verksamheter. Sådana leasingavtal klassificeras som finansiella eller operationella leasingavtal i enlighet med villkoren i respektive leasingavtal. Avtalen behandlas som ett finansiellt leasingavtal när risker och förmåner avseende egendomen helt överförs till leasetagaren. Övriga leasingavtal som inte har dessa egenskaper klassificeras som operationella. Leasinghyror från operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över avtalstiden.

Koncernen som leasetagare

Ett leasingavtal kännetecknas av att det innehåller en nyttjanderätt till en tillgång samt ett leasingkuld där koncernens bolag är leasetagare. Undantag är sådan kortfristiga leasar (12 månader eller kortare) och tillgångar med lågt värde (elektronisk utrustning, lap-tops, samt annan mindre utrustning). När det gäller sådana avtal så kostnadsförs leasebetalningar linjärt över avtalstiden som rörelsekostnad. Leasingkulden är initialt beräknad som nuvärdet av samtliga leasingbetalningar diskonterade till respektive kontraktets implicita ränta. Värdet av nyttjanderätten skrivs av över den kortaste av leasingperioden eller den ekonomiska livslängden

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Kund- och hyresfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp. Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till anskaffningsvärdet vilket normalt är detsamma som verkligt värde vid anskaffningstidpunkten. Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på nedskrivningsbehov av finansiella anläggningstillgångar. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Finansiella poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs och de valutakursdifferenser som uppkommer redovisas i resultaträkningen. Valutakursvinster och -förluster avseende fordringar och skulder i utländsk valuta redovisas i posten Valutakurseffekter

De mexikanska koncernbolagen upprättar sina bokslut i den valuta som gäller i dess primära ekonomiska omgivning (den funktionella valutan). Transaktioner i andra valutor än respektive bolags funktionella valuta bokförs till transaktionsdagens kurs. Vid rapportperiodens slut så värderas monetära poster denominerade i utländsk valuta till bokslutsdagens kurs. I syfte att upprätta mexikanska årsredovisningar så omvärderas samtliga tillgångar och skulder till mexikanska pesos. Intäkter och kostnader omvärderas till periodens genomsnittskurs. I omräkningsdifferenser ingår även den effekt som uppstår vid omräkningen av samtliga utländska dotterbolags bokslut till SEK. I koncernredovisningen klassificeras valutakurskillnaderna som omräkningsdifferenser och förs till eget kapital.

Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner och händelser. Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden i koncernredovisningen och i moderbolaget på samtliga temporära skillnader, dvs skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder samt deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Undantag görs för sådana uppskjutna skatteskulder där enheten i fråga kan kontrollera tidpunkten för när den temporära skillnaden vänder och att vändningen inte kommer att ske inom rimlig tid. Ingen uppskjuten skatteskuld beräknas på de förändringar i verkligt värde som uppstår på koncernens förvaltningsfastigheter med hänvisning till bolagets affärsmodell och IAS 12.

Förändringen av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen.

Eget kapital består av följande poster:

Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier.

Balanserad vinst, dvs. alla balanserade vinster för tidigare perioder.

Omräkningsdifferenser.

Transaktioner med Företagets ägare, såsom aktieägartillskott och utdelningar, redovisas separat under Förändringar i eget kapital.

Eget kapital i koncernen består av följande poster:

Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier i moderbolaget.

Övrigt tillskjutet kapital innefattar aktieägartillskott

Annat eget kapital inklusive årets resultat inkluderar reservfonder, eget kapital andel i obeskattade reserver samt balanserade vinster vinster för innevarande och tidigare perioder.

Not 2 Uppskattningar och bedömningarBetydande bedömningar*Bedömning av osäkra fordringar*

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter

Koncernbolagens ledningar bedömer att bolagens affärsmodell inte är sådan att man avser att tillgodogöra sig förvaltningsfastigheterna avkastning över tid hellre än att sälja fastigheterna. Vid bestämmandet av bolagens uppskjutna skattesituation avseende dessa fastigheter används därför verkligt-värde modellen med förutsättningen att hela värdet kommer att återvinnas genom försäljningar. Mot denna bakgrund har bolagen inte redovisat några uppskjutna skatter avseende förändringar i verkliga värden på förvaltningsfastigheter eftersom bolagen inte är skattskyldiga för dessa förändringar vid avyttringar av fastigheterna.

Uppskjuten skatt avseende framtida förlustavdrag

Uppskjutna skattefordringar bokförs avseende framtida förlustavdrag i den utsträckning bolagens ledningar bedömer att dessa kommer att kunna utnyttjas mot framtida skattemässiga vinster.

Osäkerhet i uppskattningen*Bestämmande av verkligt värde*

För att bestämma verkligt värde använder koncernen tillgängliga marknadsdata. När nivå 1 värden inte finns tillgängliga anlitar koncernen externa värderingsmän för att fastställa rimliga värderingstekniker. De verkliga värden på förvaltningsfastigheterna utvärderas var tredje månad.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar avseende förlustavdrag bokförs i den utsträckning respektive styrelse bedömer att de kan utnyttjas mot framtida skattepliktig inkomst.

Not 3 Nettoomsättning, hyresintäkter

Samtliga hyresintäkter avser uthyrning av koncernens hotellfastigheter i Cancun, Mexico.

Not 4 Ersättning till revisor

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Kostnadsförd ersättning uppgår till:				
BDO Mälardalen AB				
- revisionsuppdrag	255 000	247 132	255 000	247 132
Deloitte Touche Tohmatsu Ltd.				
- revisionsuppdrag	1 252 590	1 233 950		

Not 5 Skatt (endast moderbolaget)

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på en effektiv skattesats på 20,6 % (21,4 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är följande:

	2022	2021
Resultat före skatt	88 111 900	759 199
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	18 151 051	156 395
Ej avdragsgilla kostnader *	660 675	78 293
Inrullade förlustavdrag	-1 942 684	-1 872 414
Ej skattepliktiga intäkter	-17 467 227	
Redovisad skatt i resultaträkningen	0	0
Genomsnittlig skattesats	0,00%	0,00%

Not 6 Uthyrda förvaltningsfastigheter

Koncernen

	2022	2021
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningskostnad	7 811 226 637	7 077 002 678
Förvärv	46 436 161	5 456 175
Omvärdering	0	209 546 107
Avyttring	-1 077 251 338	-6 362 081
Valutaeffekter	1 207 514 908	525 583 757
Utgående anskaffningskostnad	7 987 926 368	7 811 226 637
Akkumulerade planenliga avskrivningar		
Ingående ackumulerade planenliga avskrivningar	128 294 559	113 545 507
Avyttringar	0	0
Årets planenliga avskrivningar	14 233 799	11 427 281
Valutaeffekter	-9 136 847	3 321 771
Utgående ackumulerade planenliga avskrivningar	133 391 512	128 294 559
Utgående planenligt restvärde	7 854 534 856	7 682 932 078

Not 7 Nyttjanderätter

Koncernen

	2022	2021
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningskostnad	413 717 705	341 473 458
Förvärv	0	16 734 752
Avyttring	-82 058 650	0
Valutaeffekter	85 109 011	55 509 494
Utgående anskaffningskostnad	416 768 065	413 717 705
Akkumulerade planenliga avskrivningar		
Ingående ackumulerade planenliga avskrivningar	150 183 169	69 804 663
Avyttringar	0	0
Årets planenliga avskrivningar	79 583 666	80 378 507
Valutaeffekter	0	
Utgående ackumulerade planenliga avskrivningar	229 766 835	150 183 169
Utgående planenligt restvärde	187 001 230	263 534 535

0

Not 8 Andelar i koncern- och intresseföretag

I koncernen ingår följande dotterföretag:

2023102301937

Direkt ägt av moderbolaget

	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde	Organisationsnummer
Cantile Ltd	London		22	
Epan Investments SARL	Luxembourg	100%	92 018 736	B192924
Laval Investments SARL	Luxembourg	100%	135 661 015	B192925
Lorean Investments SARL	Luxembourg	100%	104 146 835	B192926
Scdan Investments SARL	Luxembourg	100%	116 771 624	B192928
Traer Investments SARL	Luxembourg	100%	183 822 432	B192896
Ales Investments SARL	Luxembourg	100%	143 319 985	B192920
Arras Investments SARL	Luxembourg	100%	117 101 029	B192922
Hania Investments SARL	Luxembourg	100%	97 654 646	B192929
Limnos Investments SARL	Luxembourg	100%	102 225 472	B192939
Namsos Investments SARL	Luxembourg	100%	112 199 866	B192930
Thasos Investments SARL	Luxembourg	100%	106 161 018	B192941
Interbau SARL	Luxembourg	100%	193 277 733	
			1 504 360 413	

Indirekt ägda dotterbolag

	Säte	Kapital andel	Eget kapital	Årets resultat
Gescontur América S.A. de CV	Cancun, Mexiko	100%	1 350 108 017	30 333 056
Hotelera Akumal S.A. de CV	Cancun, Mexiko	100%	14 529 896	86 150
Hotelera Avak S.A. de CV	Cancun, Mexiko	100%	221 575 726	8 331 937
Impulsora Turística de Cancun S.A. de CV	Cancun, Mexiko	100%	796 152 607	-119 327 928
Magaluf S.A. de CV	Cancun, Mexiko	100%	2 811 179 937	-10 468 452
Plaza Jazmín S.A. de CV	Cancun, Mexiko	100%	21 615 219	-14 356 469
Promotora Puerto Ángel S.A. de CV	Cancun, Mexiko	100%	203 306 113	7 151 501
Inmobiliaria Chan Kaah, S.A. C.V.	Cancun, Mexiko	100%	11 552 765	40 845
Inmobiliaria Yaakun, S.A. C.V.	Cancun, Mexiko	100%	62 200 038	-1 906 514
Setenil S.A. de CV	Cancun, Mexiko	59%	6 086 415	-5 431 978

Förändring under året

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 161 982 558	2 161 664 301
Kapitaltillskott till dotterbolag	206 777 472	318 257
Försäljning dotterbolag	-215 516 365	=
Omklassificering till koncernbolag	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 153 243 665	2 161 982 558
Ingående ackumulerade ingående nedskrivningar	710 449 680	710 449 680
Försäljning aktier i dotterbolag	-61 566 428	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	648 883 252	710 449 680
Utgående redovisat värde	1 504 360 413	1 451 532 878

Not 9 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	270 969 440	305 816 042
Nya lån	22 962 319	241 491 729
Amorteringar	-205 714 106	-294 965 620
Valutaeffekter	<u>-29 277 337</u>	<u>18 627 289</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 940 316	270 969 440

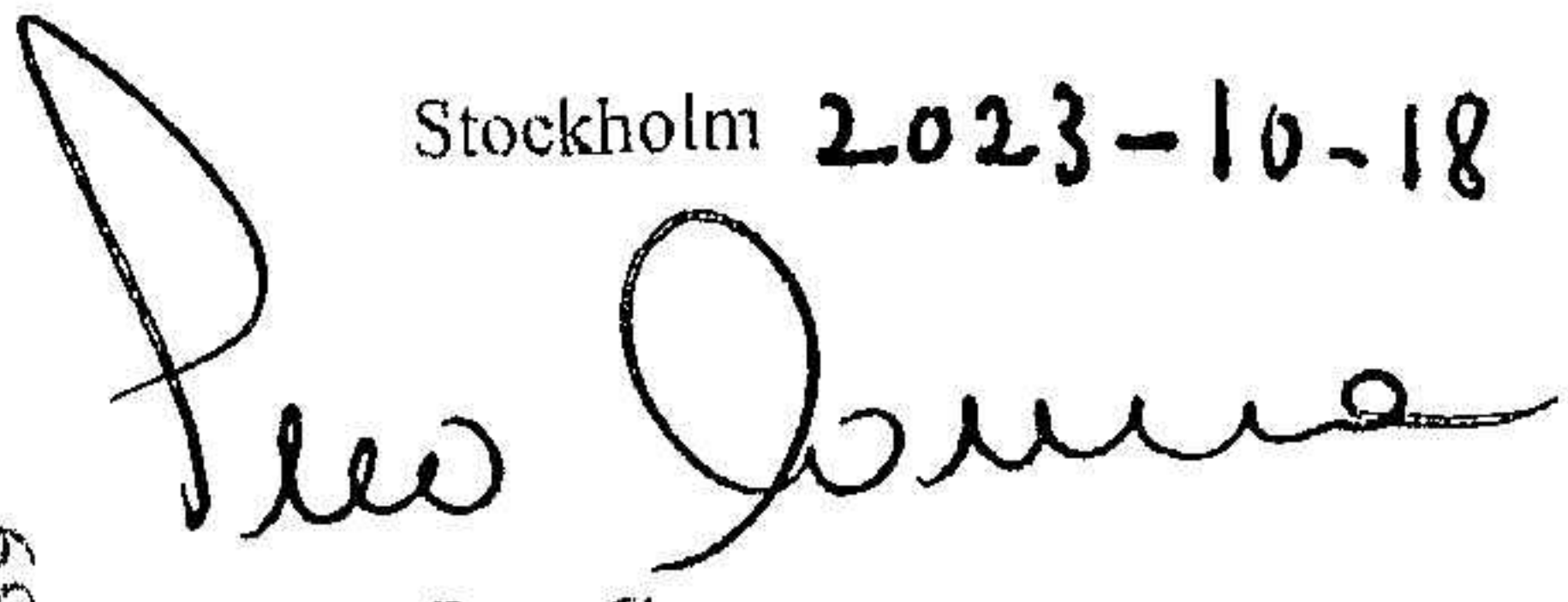
Not 10 Långfristiga skulder

Koncernen

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 938 610 468	1 826 619 212
Nya lån	198 639 235	991 609 634
Amorteringar	-621 466 493	-882 127 982
Valutaeffekter	298 446 786	2 509 604
Utgående anskaffningsvärden	1 814 229 996	1 938 610 468

Härav förfaller 1 713 279 606 och 1 710 541 753 efter 2023 respektive 2022 och
1 152 738 305 och 1 279 336 336 efter respektive 2026 respektive 2025.

Stockholm 2023-10-18



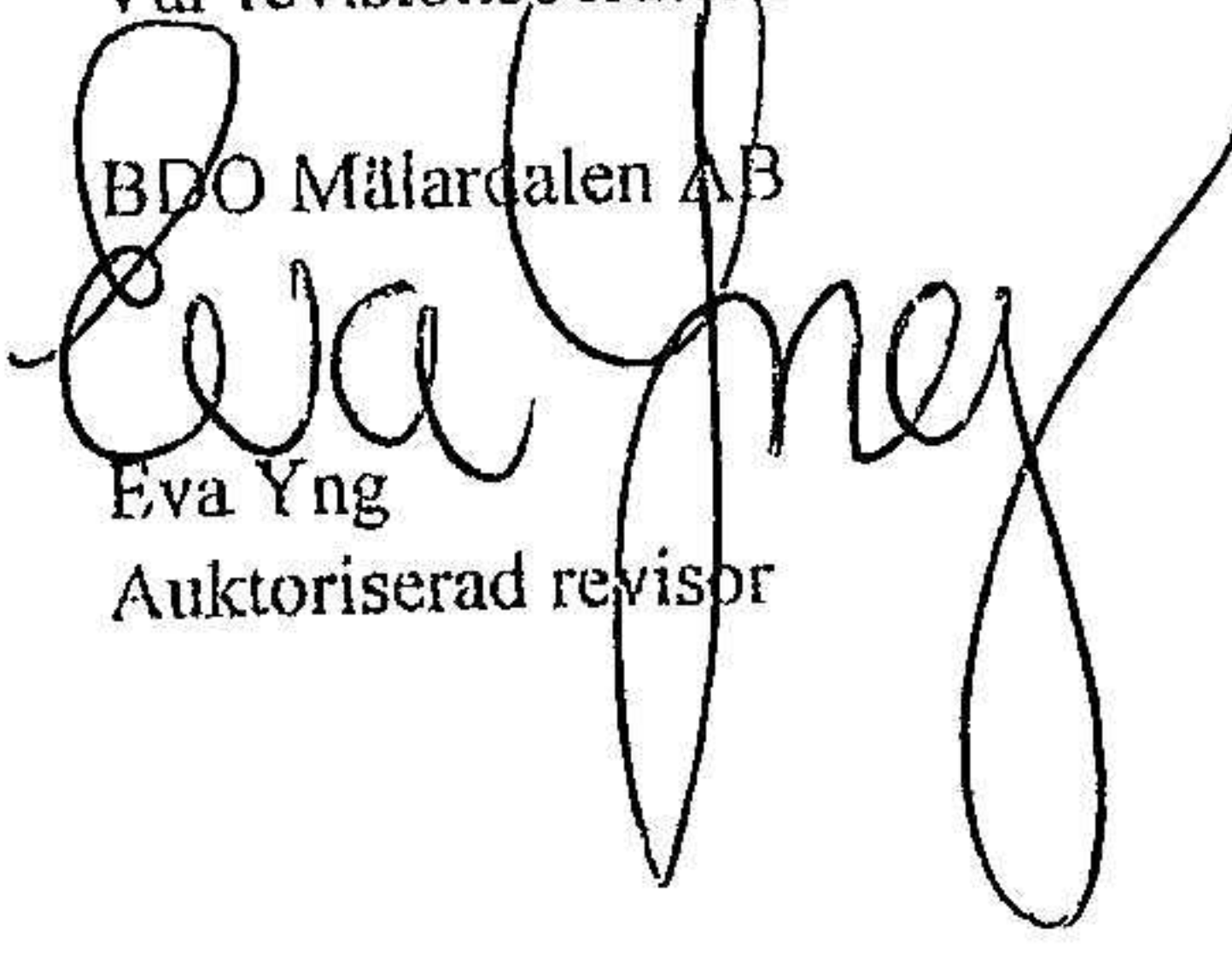
Paco Carerra
Ordförande



Pablo Albarracin Mitjavila

2023102301939

Vår revisionsberättelse utfärdades 2023-10-20



BDO Mälardalen AB

Eva Yng
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Interbau AB
Org.nr. 556710-6082

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Interbau AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 20 oktober 2023

BDO Mälardalen AB

Eva Yng
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

.....*Henrik Aken*.....