



Årsredovisning 2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2023-06-30. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2023-06-30

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Oskar Säfström', is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.

Oskar Säfström

**HELM
PROPERTIES**



Styrelsen för HELM Properties AB, org nr 556778-2494, får här med avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Västsverige. Härutöver innehar bolaget ett antal investeringar i företrädesvis fastighetsrelaterade projekt. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Prevestor AB med org. nr. 556102-2632.

RESULTAT OCH STÄLLNING (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	3 032	2 576	2 050	2 141	2 251
Förvaltningsresultat	12 967	23 895	35 715	18 241	24 689
Årets resultat	-6 148	21 497	34 638	17 686	23 440
Balansomslutning	143 151	155 849	127 971	95 330	73 210
Soliditet i procent	70	71	73	67	66

Finansiella mål

Bolagets soliditet ska långsiktigt överstiga 30 %.

Väsentliga händelser och finansiell ställning

Verksamhetsåret har varit det svagaste inom företagets historia och det första som avlämnas med röda siffror.

Koncernen är drabbad av ett ekonomiskt misslyckat fastighetsutvecklingsprojekt på Tjörn. Under räkenskapsåret har bolaget tagit avsevärda kostnader hörande till projektet. Garantiutfästelser har ianspråktagits med 3 731 tkr och anskaffningsvärden på aktier i dotterbolag har skrivits ned med 13 665 tkr. Vidare har koncernbidrag lämnats med 1 075 tkr.

Verksamhetsåret genomsyras svag makrouveckling till följd av covid-19 pandemin och krig i Europa. Detta driver en ovanligt kraftfull inflationsvåg som resulterat i inskränkta reallöner och tilltagande räntor.

Prisutvecklingen på fastigheter har varit negativ och väletablerade aktörer kämpar med refinansiering av obligationsförfall. Under 2022 utvecklades Carnegie fastighetsindex negativt med 45 %.

Årets hyresintäkter har ökat med 18 % till 3 032 tkr och förvaltningsresultatet minskat med 46 % till 12 967 tkr.

Årets investeringar uppgår till 67 376 tkr (16 425) och utgör huvudsakligen anskaffning av (i) kapitalförsäkring och (ii) 9 fastigheter på Tjörn. Årets avyttringar uppgår till 13 923 tkr (1 825) och utgör försäljning av 7 bostadsrätter. Företagets soliditet är 70 % (71).

Bolagets finansiering hos kreditinstitut har ökat till 38 773 tkr (17 716). Ökningen är främst hänförlig till upptagande av värdepapperslån samt fastighetsfinansiering kopplad till de förvärvade fastigheterna.

Likvida medel uppgår till 367 kkr (1 065) inklusive outnyttjad del av checkräkningskredit.

Väsentliga händelser efter balansdagen och förväntad utveckling

Bostadsmarknaden är svag och inga nya projekt har aktiverats. Efter periodens utgång har en osåld bostadsrätt i Ljungskile förvärvats och hyrts ut i andra hand. Vidare har preferensaktier i intressebolaget New Sälen Properties AB förvärvats.



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Antal aktier 9 000 000 stycken med kvotvärde 5 kronor.

	Aktiekapital	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	45 000 000	44 125 018	21 496 897
Utdelat till aktieägare	-	-4 500 000	-
Balanserat i ny räkning	-	21 496 897	-21 496 897
Årets resultat	-	-	-6 147 765
Belopp vid årets utgång	45 000 000	61 121 915	-6 147 765

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	2022-12-31
balanserat resultat	61 121 915
årets resultat	-6 147 765
	<hr/>
	54 974 150

Styrelsen föreslår att 15 000 000 kronor utdelas till aktieägare och att så vinstmedel disponeras så att 4 500 000 kronor utdelas till aktieägare samt att 39 974 150 kronor överförs i ny räkning.

Styrelsens uppfattning är den att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs ABL 17 kap. 3 § 2-3 stycket (försiktighetsregeln).

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. Någon koncernredovisning har ej upprättats med hänvisning till ÅRL 7 kap. 3 §.



RESULTATRÄKNING

	NOT	2022	2021
Hysesintäkter		3 031 574	2 575 560
		3 031 574	2 575 560
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 130 993	-1 678 856
Personalkostnader	1	-61 440	-86 238
Avskrivningar	2	-643 856	-398 463
		-2 836 289	-2 163 557
Rörelseresultat		195 285	412 003
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter		13 954 549	25 721 040
Finansiella kostnader		-19 222 598	-2 636 146
	3	-5 268 049	23 084 894
Resultat efter finansiella poster		-5 072 765	23 496 897
Bokslutsdispositioner	4	-1 075 000	-2 000 000
ÅRETS RESULTAT		-6 147 765	21 496 897



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	221231	211231
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		33 146 588	18 975 384
Installationer och lokalanpassningar		1 319 542	1 060 905
Inventarier och maskiner		75 727	33 148
	3	34 541 857	20 069 437
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag		450 000	12 790 000
Aktier i intresseföretag		4 045 000	3 545 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		51 334 758	900 000
Övriga fordringar		12 788 842	297 803
Andelar i bostadsrätter		7 300 000	21 223 000
	4	75 918 600	38 755 803
Summa anläggningstillgångar		110 460 457	58 825 240
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 011 336	688 301
Fordringar hos koncernföretag		30 302 084	59 222 401
Övriga fordringar		1 156 572	36 225 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		219 641	322 050
		32 689 633	96 458 338
Likvida medel			
Kassa och bank		973	565 246
		973	565 246
Summa omsättningstillgångar		32 690 606	97 023 584
SUMMA TILLGÅNGAR		143 151 062	155 848 824



2023082801183

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	221231	211231
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		45 000 000	45 000 000
Summa bundet eget kapital		45 000 000	45 000 000
Balanserat resultat		61 121 915	44 125 018
Årets resultat		-6 147 765	21 496 897
Summa fritt eget kapital		54 974 150	65 621 915
Summa eget kapital		99 974 151	110 621 915
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	38 011 111	13 995 326
Skulder till koncernföretag		178 314	13 484 749
Övriga skulder		1 624 838	45 400
Summa långfristiga skulder		39 814 263	27 525 475
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		762 000	3 721 180
Leverantörsskulder		1 049 563	46 513
Aktuella skatteskulder		8 331	10 060
Övriga skulder		203 708	12 581 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 339 047	1 342 448
Summa kortfristiga skulder		3 362 649	17 701 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 151 062	155 848 824



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre aktiebolag*.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Installationer och hyresgästanpassningar	10-20 år
Inventarier	5 år

1 - Anställda

Medelantal anställda	2022	2021
Män	1	1

2 – Avskrivningar

	2022	2021
Avskrivningar av byggnader	358 796	180 658
Avskrivningar inventarier	43 697	26 442
Avskrivningar av installationer och hyresgästanpassningar	241 363	191 363
	643 856	398 463

3 – Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2022	2021
Ränteintäkter	2 943 255	2 114 067
Återföringar av nedskrivningar	-	606 973
Aktieutdelningar från dotterbolag	-	23 000 000
Aktieutdelningar från intressebolag	10 553 444	-
Vinst vid försäljning av bostadsrätter	457 850	-
	13 954 549	25 721 040

Finansiella kostnader	2022	2021
Räntekostnader	1 826 137	2 039 857
Realisationsresultat vid avyttring av aktier i långfristiga placeringar	-	67 504
Förlust vid försäljning av bostadsrätter	-	58 933
Realisationsresultat vid avyttring av noterade värdepapper	-	469 853
lanspråktaga garantier för koncernbolag	3 731 461	-
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	13 665 000	-
	2 636 147	2 636 147

4 – Bokslutsdispositioner

Bolaget har lämnat ett koncernbidrag om 2 000 000 kronor till Tourane AB under verksamhetsåret.

5 – Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter, byggnader och mark	221231	211231
Ingående anskaffningsvärde	17 122 860	17 122 860
Årets anskaffningar	14 530 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 652 860	17 122 860
Ingående ackumulerade avskrivningar	2 059 267	1 908 976
Årets avskrivningar enligt plan	328 426	150 289
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	2 387 693	2 059 267
Ingående uppskrivningar	3 911 790	3 942 159
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-30 369	-30 369
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 881 421	3 911 790
Utgående redovisat restvärde	33 327 247	18 975 384

Uppställning fastigheter, taxeringsvärden	Värde	Mark
Uddevalla Krummedike 26	-	-
Uddevalla Krummedike 31	-	-
Munkedal Häby 2:15	4 539	975
Tjörn Toftenäs 1:67	900	900
Tjörn Toftenäs 1:91	4 785	839
Tjörn Toftenäs 1:92	4 261	721
Tjörn Toftenäs 1:219	440	440
Tjörn Toftenäs 1:220	438	438
Tjörn Toftenäs 1:221	462	462
Tjörn Toftenäs 1:222	488	488
Tjörn Toftenäs 1:229	-	-
Tjörn Toftenäs 1:230	-	-
Tjörn Toftenäs 1:231	144	144
Tjörn Toftenäs 1:232	705	385
	17 162	5 792

Per balansdagen uppgår fastigheternas skattemässiga restvärde till 27 099 tkr.

Inventarier och installationer	221231	211231
Ingående	2 281 600	2 281 600
Årets investeringar	586 276	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 867 876	2 281 600
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	1 187 547	969 842
Årets avskrivningar enligt plan	285 060	217 805
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	1 472 607	1 187 547
Utgående planenligt restvärde	1 395 269	1 094 053



6 – Finansiella anläggningstillgångar

Aktier i dotterbolag	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
Tourane Aktiebolag	100 %	100 %	80 000	400 000
	Org Nr	Säte	Eget kapital	Resultat efter finans
	556093-1254	Göteborg	205 615	-1 201 794
Aktier i dotterbolag	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
Toftenäs 1:223 Holding AB	100 %	100 %	500	25 000
	Org Nr	Säte	Eget kapital	Resultat efter finans
	559123-1740	Göteborg	51 599	- 1 595 075
Aktier i intressebolag	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
New Sälen Properties AB	30 %	38 %	40 125	4 045 000
	Org Nr	Säte	Eget kapital	Resultat efter finans
	559118-3271	Göteborg	14 545 463	-579 538
Långfristiga värdepappersinnehav			221231	211231
Belopp vid årets ingång			900 000	900 000
Belopp vid årets utgång			900 000	900 000
Andelar i bostadsrätter			221231	21231
Ingående balans			21 223 000	6 623 000
Årets investeringar			-	14 600 000
Årets avyttringar			-13 923 000	-1 825 000
Belopp vid årets utgång			7 300 000	21 223 000

Kapitalförsäkring Nordnet Bank, bokfört värde 50 434 758 kronor, marknadsvärdet uppgick per balansdagen till 52 493 582 kronor. Bolaget har pantsatt kapitalförsäkringen och har en skuld till Nordnet Bank om 19 662 077 kronor per balansdagen.

7 – Långfristiga skulder till kreditinstitut

	221231	211231
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	3 048 000	1 946 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	34 963 111	12 049 326
Summa långfristiga skulder	38 011 111	13 995 326

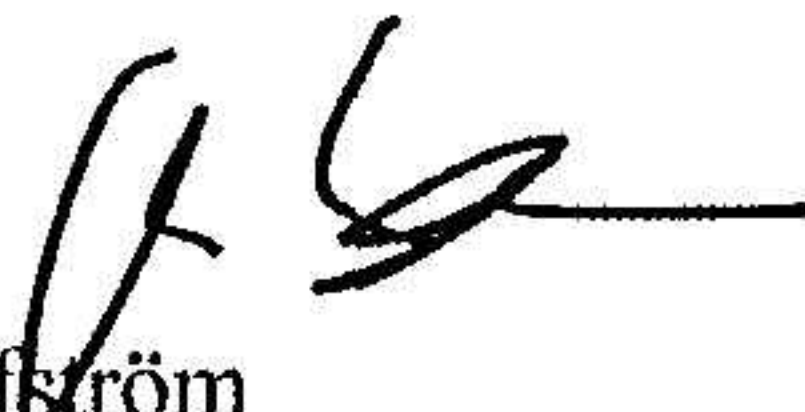
8 – Checkräkningskredit

	221231	211231
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
Utnyttjad del uppgår per balansdagen till	-134 209	-
Outnyttjad checkräkningskredit	365 791	500 000

9 – Poster inom linjen

Ställda säkerheter	221231	211231
Pantsatt kapitalförsäkring	19 662 077	-
Fastighetsinteckningar	23 050 000	17 550 000
Pantsatt bostadsrätter	-	4 256 500
	42 712 077	21 806 000
Eventualförpliktelser	221231	211231
Ställd garanti för förvärv av osålda lägenheter	3 250 000	154 595 000
Ställd borgen för lån	-	55 098 000
	3 250 000	209 693 000

Göteborg i juni 2023


Oskar Säfström

REVISORPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har angivits, det datum som framgår av min elektroniska signatur



Daniel Kero Ljungberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557495981833

Dokument

Årsredovisning_2022H

Huvuddokument

10 sidor

Startades 2023-06-30 23:55:59 CEST (+0200) av Oskar

Säfström (OS)

Färdigställt 2023-06-30 23:58:53 CEST (+0200)

Signerande parter

Oskar Säfström (OS)

Personnummer 8112254613

oskar@safstrom.biz

+46739204533



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"OSKAR SÄFSTRÖM"

Signerade 2023-06-30 23:56:59 CEST (+0200)

Daniel Kero Ljungberg (DKL)

Personnummer 197404025517

daniel.ljungberg@weaudit.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"DANIEL KERO LJUNGBERG"

Signerade 2023-06-30 23:58:53 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HELM Properties AB
Org.nr 556778-2494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HELM Properties AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HELM Properties ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 HELM Properties AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HELM Properties AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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:

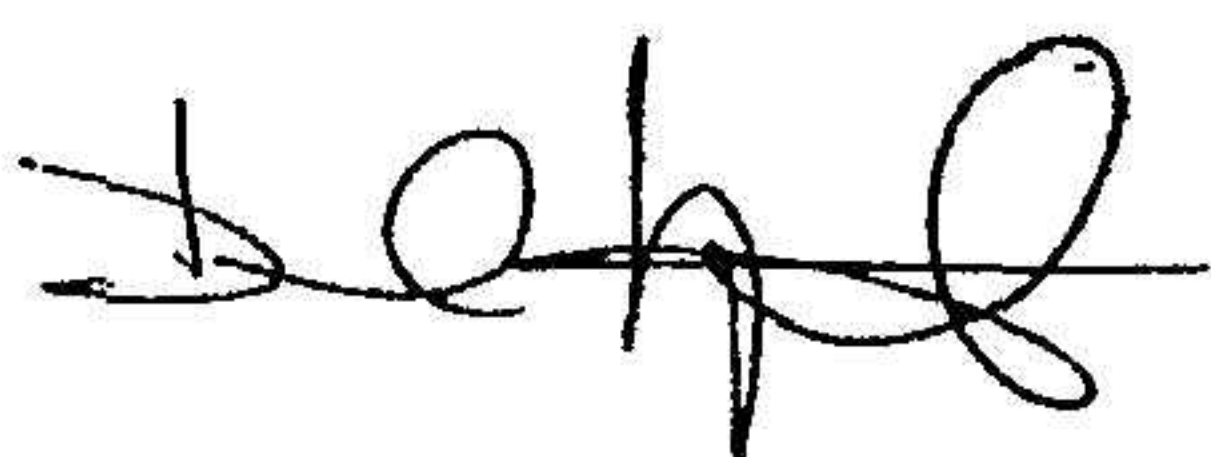
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 30 juni 2023



Daniel Kero Ljungberg
Auktoriserad revisor