

# Årsredovisning

---

## *EuroGroup Properties AB*

556620-9663

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor(sek).

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Noter	7
- Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-02-28. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:  
Magnus Lundahl  
2024-03-07

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga, förädla, förvalta och hyra ut fastigheter.  
Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ägarstrukturen inom koncernen ändrats internt.  
EuroGroup Properties AB ägs till 100% av Eurogroup Holding AB, org.nr 559080-9249.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2209-2308	2109-2208	2009-2108	1909-2008
Nettoomsättning	20 972	10 655	11 832	10 680
Resultat efter finansiella poster	13 675	5 199	8 740	7 375
Soliditet %	43	33	34	38

Nettoomsättningen avviker med mer än 30%...[Kommentera]

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
- Belopp vid årets ingång	100 000	3 400	19 896 571	4 314 836
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning			4 314 836	-4 314 836
- Årets resultat				8 061 409
- Belopp vid årets utgång	100 000	3 400	24 211 407	8 061 409
				<b>Totalt</b>
- Belopp vid årets ingång				24 314 807
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning				0
- Årets resultat				8 061 409
- Belopp vid årets utgång				32 376 216

RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	24 211 407
<i>Årets resultat</i>	<i>8 061 409</i>
<i>Summa</i>	<i>32 272 816</i>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	32 272 816
<i>Summa</i>	<i>32 272 816</i>

## RESULTATRÄKNING

1

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	20 971 709	10 655 151
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>20 971 709</b>	<b>10 655 151</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-2 687 117	-2 055 210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 988 312	-1 934 507
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-5 675 429</b>	<b>-3 989 717</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>15 296 280</b>	<b>6 665 434</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 139	1 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 635 004	-1 468 064
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 620 865</b>	<b>-1 466 769</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>13 675 415</b>	<b>5 198 665</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Lämnade koncernbidrag	-189 578	0
Förändring av periodiseringsfonder	-3 318 000	264 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-3 507 578</b>	<b>264 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>10 167 837</b>	<b>5 462 665</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-2 106 428	-1 147 829
<b>Årets resultat</b>	<b>8 061 409</b>	<b>4 314 836</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	62 448 052	64 539 761
Markanläggningar	3	7 964 627	8 089 981
Inventarier	4	1 231 700	1 485 575
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		290 650	290 650
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		71 935 029	74 405 967
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 935 029</b>	<b>74 405 967</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		338 925	252 116
Fordringar hos koncernföretag	5	6 785 422	5 275 000
Övriga fordringar		1 000 000	1 139 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 500	133 000
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		8 221 847	6 799 646
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 063 333	1 743 494
<i>Summa kassa och bank</i>		7 063 333	1 743 494
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 285 180</b>	<b>8 543 140</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 220 209</b>	<b>82 949 107</b>

## BALANSRÄKNING

	2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	100 000	100 000
Reservfond	3 400	3 400
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>103 400</i>	<i>103 400</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	24 211 407	19 896 571
Årets resultat	8 061 409	4 314 836
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>32 272 816</i>	<i>24 211 407</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>32 376 216</b>	<b>24 314 807</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfonder	6 649 000	3 331 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>6 649 000</b>	<b>3 331 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7 42 524 625	44 175 776
Övriga skulder	424 911	379 911
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>42 949 536</b>	<b>44 555 687</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 1 609 308	1 607 988
Leverantörsskulder	144 328	1 339 915
Skulder till koncernföretag	919 831	6 982 969
Skatteskulder	542 258	0
Övriga skulder	1 000 830	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 028 902	816 741
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 245 457</b>	<b>10 747 613</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>87 220 209</b>	<b>82 949 107</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	4	25
Markanläggningar	5	20
Inventarier	20	5

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	72 570 215	46 507 071
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	-	26 063 144
Utgående anskaffningsvärden	72 570 215	72 570 215
Ingående avskrivningar	-8 030 454	-6 628 901
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-2 091 709	-1 401 553
Utgående avskrivningar	-10 122 163	-8 030 454
Redovisat värde	62 448 052	64 539 761
Anskaffningsvärde byggnader 52 292 715 kr		
Anskaffningsvärde mark 20 277 500 kr. Ingen avskrivning gjord.		

### Not 3 Markanläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	9 886 193	5 716 193
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	388 374	4 170 000
Utgående anskaffningsvärden	10 274 567	9 886 193
Ingående avskrivningar	-1 796 212	-1 423 528
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-513 728	-372 684
Utgående avskrivningar	-2 309 940	-1 796 212
Redovisat värde	7 964 627	8 089 981

<b>Not 4</b>	<b>Byggnadsinventarier</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	2 861 530	1 308 705
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	129 000	1 552 825
	Utgående anskaffningsvärden	2 990 530	2 861 530
	Ingående avskrivningar	-1 375 955	-1 215 685
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-382 875	-160 270
	Utgående avskrivningar	-1 758 830	-1 375 955
	Redovisat värde	1 231 700	1 485 575

**Not 5**      **Uppllysning om moderföretag**

Moderbolag är EuroGroup Holding AB, orgnr: 559080-9249 och äger 100 % av EuroGroup Properties AB.

<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	36 087 393	37 743 824

<b>Not 7 poster</b>	<b>Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
---------------------	--	-------------------	-------------------

Företagets banklån som uppgår till 44 133 933 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

*Långfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	6 437 232	44 175 776
------------------------------------	-----------	------------

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	1 609 308	1 607 988
------------------------------------	-----------	-----------

<b>Not 8</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
	Fastighetsinteckningar	50 510 000	50 440 000
	Summa ställda säkerheter	50 510 000	50 440 000

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm dag enligt min digitala underskrift

*Kent Söderbom*  
Kent Söderbom  
2024-02-27

*Magnus Lundahl*  
Magnus Lundahl  
2024-02-27

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2024-02-28

*Roger Ehrman*  
Roger Ehrman  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i EuroGroup Properties AB, org.nr 556620-9663

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Eurogroup Properties AB för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eurogroup Properties ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2023 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 Eurogroup 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.

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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Eurogroup Properties AB för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31 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 Eurogroup 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 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 revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Täby  
2024-02-28

*Roger Ehrman*  
Roger Ehrman  
Auktoriserad revisor