20240709339282

ÅRSREDOVISNING

för

Gertrudsvik Fastighets AB

Org.nr. 556662-2196

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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 2024.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Helsingborg 2024-06-30

Inger Nilsson

20240703393258

ÅRSREDOVISNING

för

Gertrudsvik Fastighets AB

Org.nr. 556662-2196

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

20240703092939

Gertrudsvik Fastighets AB
Org.nr. 556662-2196

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten
Företagets 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 en restaurang i parken på Gertrudsviksområdet samt en skyttebio. Hyresgäster är staten (via Kriminalvården), kommunen, landstinget, två förskolor, jakt- och fiskebutik samt skyttebio, restaurang, veterinärklinik samt olika mindre verksamheter. På fastigheten finns därjämte två mindre hyreshus med bostadslägenheter samt en äldre begravningsplats.

Bolagets säte är Helsingborg.

Flerårsjämförelse*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	42 447 419	42 192 393	39 357 776	36 272 877	57 216 546
Res. efter finansiella poster	3 577 160	12 303 702	14 576 304	18 906 447	40 122 111
Balansomslutning	521 401 841	447 678 027	348 055 561	162 620 856	141 121 511
Soliditet (%)	27,71	28,65	31,74	65,65	70,74
Avkastning på eget kapital (%)	2,62	10,30	13,41	18,30	41,51

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Investeringar
Delar av investeringarna åt Kriminalvården har färdigställts men projektet fortskrider och beräknas vara helt färdigställt först under 2026. Utöver detta pågår byggnation av hyresrätter som beräknas vara färdigställda mot slutet av 2024.

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
Nybyggnation av fängelsebyggnad och produktionskök åt Kriminalvården färdigställdes föregående räkenskapsår varför avskrivningarna ökat kraftigt. Hyra för de aktuella byggnaderna kommer börja debiteras först nästa räkenskapsår enligt avtal. Ombyggnation och tillbyggnation av befintliga byggnader som hyrs av Kriminalvården har påbörjats liksom byggnation av nytt hyreshus med bostadslägenheter på området. Färdigställande kommer ske successivt under 2024-2026.

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	97 984 984	7 676 693	105 661 677
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			7 676 693	-7 676 693	0
Årets vinst				1 539 055	1 539 055
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	105 661 677	1 539 055	107 200 732

Gertrudsvik Fastighets AB
Org.nr. 556662-2196

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	105 661 677
årets vinst	1 539 055
	107 200 732
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	107 200 732
	107 200 732

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	42 447 419	42 192 393
Övriga rörelseintäkter		1 681 504	75 209
		44 128 923	42 267 602
Rörelsens kostnader			
Kostnader fastighetsförvaltning	3	-12 694 809	-14 338 000
Övriga externa kostnader	2, 4	-1 467 923	-1 985 095
Personalkostnader	5	-4 586 087	-4 338 456
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 657 555	-5 784 887
Övriga rörelsekostnader		0	-180 444
		-30 406 374	-26 626 882
Rörelseresultat		13 722 549	15 640 720
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		67 777	5 998
Räntekostnader		-3 483 768	-1 621 565
Räntekostnader till koncernföretag		-6 729 398	-1 721 451
		-10 145 389	-3 337 018
Resultat efter finansiella poster		3 577 160	12 303 702
Bokslutsdispositioner			
Återföring från periodiseringsfond		0	14 822 988
Förändring av avskrivningar utöver plan		-18 497 232	-27 575 088
Erhållna koncernbidrag		16 848 500	7 700 000
		-1 648 732	-5 052 100
Resultat före skatt		1 928 428	7 251 602
Skatt på årets resultat	6	-389 373	425 091
Årets resultat		**1 539 055**	**7 676 693**

20240703392271

Gertrudsvik Fastighets AB
Org.nr. 556662-2196

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	262 188 642	237 676 357
Inventarier, Byggnadsinventarier, Markinventarier	8	100 455 236	95 958 100
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	108 723 647	68 834 964
Summa materiella anläggningstillgångar		471 367 525	402 469 421
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	350 000	350 000
Fordringar hos koncernföretag	11	50 000	50 000
Uppskjuten skattefordran	12	273 569	662 942
Andra långfristiga fordringar	13	100 000	150 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		773 569	1 212 942
Summa anläggningstillgångar		472 141 094	403 682 363
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Nedlagda kostnader tomtexploatering		1 936 739	1 936 739
Summa varulager m.m.		1 936 739	1 936 739
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 917 551	4 013 622
Fordringar hos koncernföretag		16 848 500	7 700 000
Aktuell skattefordran		0	2 653 408
Övriga fordringar		1 798 576	1 031 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	729 729	813 618
Summa kortfristiga fordringar		26 294 356	16 212 122
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	21 029 652	25 846 803
Summa kassa och bank		21 029 652	25 846 803
Summa omsättningstillgångar		49 260 747	43 995 664
SUMMA TILLGÅNGAR		**521 401 841**	**447 678 027**

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		105 661 677	97 984 985
Årets resultat		1 539 055	7 676 693
Summa fritt eget kapital		107 200 732	105 661 678
Summa eget kapital		107 320 732	105 781 678
Obeskattade reserver			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		46 836 637	28 339 405
Summa obeskattade reserver		46 836 637	28 339 405
Långfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut		0	60 000 000
Skulder till koncernföretag		210 000 000	135 000 000
Summa långfristiga skulder		210 000 000	195 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		120 000 000	60 000 000
Förskott från kunder		9 418 807	10 243 207
Leverantörsskulder		23 576 783	45 482 406
Aktuell skatteskuld		38 002	0
Övriga skulder		164 176	156 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 046 704	2 674 602
Summa kortfristiga skulder		157 244 472	118 556 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**521 401 841**	**447 678 027**

20240703092775

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

20240703092734

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.

NOTER

20240703339275

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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

	2023	2022
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	45 000	45 000
Andel av inköpen som avser koncernföretag	940 000	700 000

Not 3 Kostnader fastighetsförvaltning

	2023	2022
Reparation och underhåll	2 697 868	2 108 683
Drift	8 939 715	11 381 604
Fastighetsskatt	369 621	369 388
Övriga kostnader fastighetsförvaltning	687 605	478 325
	12 694 809	14 338 000

Not 4 Ersättning till revisorer

	2023	2022
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	80 000	80 000
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
	80 000	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

	2023	2022
Medelantal anställda		
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

NOTER

20240703092276

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

Styrelsen:		
Löner och ersättningar	0	0
Pensionskostnader	0	0
	0	0
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	3 021 635	2 894 304
Pensionskostnader	473 523	457 868
	3 495 158	3 352 172
Sociala kostnader	1 043 355	969 095
Summa styrelse och övriga	4 538 513	4 321 267

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	0	368 630
Uppskjuten skatt	-389 373	56 461
	-389 373	425 091

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		1 928 428		7 251 602
Skatt enligt gällande skattesats	20,60%	-397 256	20,60%	-1 493 830
Ej avdragsgilla kostnader	0,30%	-5 849	0,10%	-7 072
Ej skattepliktiga intäkter	-0,71%	13 738	-0,02%	1 120
Skattemässiga justeringar	-20,19%	389 373	0,78%	-56 461
Schablonintäkt periodiseringsfond	0,00%	0	0,21%	-15 268
Tillägg på återförd periodiseringsfond	0,00%	0	1,71%	-124 100
Skattereduktion för investering av inventarier	0,00%	0	-28,47%	2 064 238
I år uppkomna underskottsavdrag	0,00%	-6	0,00%	0
Förändring Uppskjuten skatt	20,19%	-389 373	-0,78%	56 461
Avrundningsdifferens		0		3
Redovisad effektiv skatt	20,19%	-389 373	-5,87%	425 091

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	271 688 349	77 890 815
Inköp	7 609 134	61 326 247
Försäljningar/utrangeringar	-5 000	-318 243
Omklassificeringar	24 083 538	132 789 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	303 376 021	271 688 349
Ingående avskrivningar	-34 011 992	-29 829 188
Försäljningar/utrangeringar	0	137 799
Årets avskrivningar	-7 175 387	-4 320 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 187 379	-34 011 992
Utgående redovisat värde	262 188 642	237 676 357
Redovisat värde byggnader	247 772 716	225 352 446
Redovisat värde markanläggningar	12 085 926	9 993 911
Redovisat värde mark	2 330 000	2 330 000
	262 188 642	237 676 357

Taxeringsvärde

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

NOTER

20240703039277

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	199 662 940	104 136 952
Inköp	2 644 212	28 234 941
Försäljningar/utrangeringar	0	-412 500
Omklassificeringar	6 335 092	67 703 547
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 642 244	199 662 940
Ingående avskrivningar	-103 704 840	-102 417 988
Försäljningar/utrangeringar	0	177 432
Årets avskrivningar	-4 482 168	-1 464 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 187 008	-103 704 840
Utgående redovisat värde	100 455 236	95 958 100

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	68 834 964	228 551 075
Inköp	70 377 313	40 776 966
Omklassificeringar	-30 488 630	-200 493 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 723 647	68 834 964
Utgående redovisat värde	108 723 647	68 834 964

Omklassificering har skett till byggnader och mark med 24 083 538 kr, till inventarier med 6 335 092 kr och till kostnad med 70 000 tkr.

Not 10 Andelar i koncernföretag

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Redovisat värde
Marsbäcken Entreprenad AB 556906-5930	Helsingborg	500 100,00%	50 000	50 000
Maren Holding AB 556869-5851	Helsingborg	2 000 100,00%	200 000	200 000
Marnäs Holding AB 559171-0065	Helsingborg	500 100,00%	50 000	50 000
Västervik Aktern 15 Holding AB 559339-2052	Helsingborg	500 100,00%	50 000	50 000
			350 000	350 000

Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Marsbäcken Entreprenad AB	578 269	1 238
Maren Holding AB	2 429 136	-3 748
Marnäs Holding AB	13 398 380	376 911
Västervik Aktern 15 Holding AB	50 000	0

Not 11 Fordringar hos koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

NOTER

20240703392278

Not 12 Uppskjuten skatt

	2023-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	1 328 004	273 569	0
		273 569	0

	2022-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	3 218 164	662 942	0
		662 942	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 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	150 000	0
Nya lån	0	150 000
Amorteringar	-50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	150 000
Utgående redovisat värde	100 000	150 000

Avser fordran på hyresgäst för investeringar i idrottsanläggning.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringar	242 771	171 358
Upplupna intäkter	420 304	585 305
Övriga poster	66 654	56 955
	729 729	813 618

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Tillgodohavande på koncernkonto	21 029 652	25 846 698
	21 029 652	25 846 698

Not 16 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	0	60 000 000
Amortering efter 5 år	210 000 000	135 000 000
	210 000 000	195 000 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror inklusive media	2 013 294	0
Upplupna löner & semesterlöner	349 472	300 896
Upplupna sociala avgifter	109 001	85 914
Upplupen ränta	394 441	287 500
Övriga poster	1 180 496	2 000 292
	4 046 704	2 674 602

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000

NOTER

Not 19 Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
	0	0

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyra för de nyuppförda byggnader som tagits i bruk av Kriminalvården kommer börja debiteras fr om 2024.

Not 21 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 22 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
2024-06-18

Erik Linder
2024-06-18

Magnus Bengtsson
2024-06-18

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/6 2024.

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20240703392?9

20240703039280

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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 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 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 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 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.

20240703039281

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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 28 juni 2024

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703092834

ÅRSREDOVISNING

för

Executive Property Europe AB

Org.nr. 556944-7807

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

2023-01-01 – 2023-12-31

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

20240703392B5

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 nyuppförd byggnad med en 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.

202+07033939286

Helsingborg

Koncernen äger totalt sju fastigheter i Helsingborg och en 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 700 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 44 000 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 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 har koncernen ca 40 tomter till salu.

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

20240703092287

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 131 MSEK (108 MSEK), en ökning med 22 MSEK, främst hänförligt till ökade hyresintäkter. Nettoomsättningen uppgick under året till 361 MSEK (329 MSEK) och hyresintäkterna utgör 334 MSEK av dessa (301 MSEK). Tomtförsäljningen uppgick till 5 MSEK (6 MSEK) och övrig försäljning, som främst avser försäljning inom hotell- och liftverksamhet, uppgick till 22 MSEK (22 MSEK).

Rörelseresultatet belastas av fastighetskostnader om knappt 77 MSEK (88 MSEK) där kostnader för driften utgör ca 43 MSEK (43 MSEK) av totalen. Avskrivningarna, som belastar resultatet med 94 MSEK (84 MSEK), har ökat kraftigt till följd av stora investeringar i främst Västervik och Holland. De stora investeringarna har även påverkat räntenettot som under året uppgår till -27 MSEK (-15 MSEK). Kostnader för avskrivningar och finansiering för nybyggnation av fängelsebyggnader i Västervik belastar årets resultat medan hyresintäkten för samma nybyggnation börjar debiteras, i enlighet med avtalet, först under 2024.

Vid utgången av verksamhetsåret var det egna kapitalet i koncernen 2 659 MSEK (2 588 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. Koncernen eftersträvar hela tiden att minimera energianvändningen och att välja de mest miljövänliga alternativen. Fjärrvärme och fjärrkyla dominerar och all el i Öresundsregionen är miljövarudeklarerad EPD vattenkraft. De nybyggda fastigheterna är certifierade enligt Miljöbyggnad med betyg Silver eller bättre. För äldre fastigheter som inte certifierats i samband med nybyggnation är det långsiktiga målet att dessa ska certifieras enligt BREEAM in use med betyg very good eller bättre.

Risker

Som aktör på fastighetsmarknaden är koncernen exponerad för fluktuationer på denna marknad såsom förändringar i efterfrågan från hyresgäster, prisförändringar på fastigheter samt förändringar i kostnader 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

20240703139288

innehavet av fastigheterna. Innehavet av fastigheterna i koncernen är långsiktigt betingat så prisrisken inom koncernen bedöms vara låg. En viss kassaflödesrisk förekommer; Ca 15% av koncernens hyreskontrakt löper på 3–9 mån. Ca 46% av koncernens hyreskontrakt har en löptid på 1–5 år och ca 39% har en löptid på över 5 år. Koncernen har fortsatt låg extern belåning men finansierings- och ränterisken har ökat de senaste två åren. 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 bolaget bedömer utgör 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

Malmö

Båda byggnaderna på Scylla 2 har varit fullt uthyrda med endast periodvisa vakanser. Investeringar har gjorts i fastigheterna under året med ca 1,8 MSEK. Jungmannen 3 harvarit fullt uthyrd under året men kontraktet för hyresgästen som hyrt hela fastigheten har löpt ut per 231231 och arbetet med att hitta ny hyresgäst pågår. I Hermod 1 har hyresgäst flyttat in på 675 kvm och investeringar har skett i fastigheten med 1,2 MSEK. 384 kvm kvarstår som vakanta, i övrigt har fastigheten varit fullt uthyrd. Kosterbåten 2 har varit fullt uthyrd under året. Bolaget som äger fastigheten har under året tagit upp ett externt lån om 90 MSEK och betalat av på de interna skulderna och i samband med detta har pantbrev tagits på fastigheten. Årets resultat belastas med kostnader om 1,8 MSEK för de nya pantbreven. I Smörkontrollen 1 fortgår förädlingsarbetet, entré och trapphus har uppgraderats och större anpassning har utförts under året åt hyresgäst som flyttat in på 870 kvm. Totalt har ca 20 MSEK aktiverats i fastigheten under året och i samband med nyinvesteringarna har en utrangeringskostnad tagits om ca 1,7 MSEK.

Helsingborg

I Unionen 16 har befintlig hyresgäst, som bedriver utbildning, utökat sina lokaler med 1 514 kvm samtidigt som man sagt upp 600 kvm i Unionen 26 fr om 231231. Arbetet med att hitta ny hyresgäst till Unionen 26 pågår. Under året har investeringar i Unionen-fastigheterna skett med ca 4 MSEK totalt. Borret 17 har varit fullt uthyrd under året med endast periodvisa vakanser. I Metropol 1 flyttade ny hyresgäst in i mars och fastigheten har därefter varit fullt uthyrd. Även Scala 1 har varit fullt uthyrd med endast naturliga periodvisa vakanser medan det i Scala 3 funnits vakanta ytor om drygt 300 kvm varav 176 kvm är uthyrda igen från maj 2024. 300 kvm kontor är uppsagda och hyreslediga från 240101. I Viken har ca 130 kvm varit hyreslediga. Dessa kommer under 2024 byggas om till ytterligare kontorshotell då samtliga rum i fastighetens kontorshotell hyrts ut under 2023. Investeringar har gjorts i fastigheten om totalt ca 1,6 MSEK där bland annat delar av fasaden bytts ut.

20240703039289

Västervik

Större delen av nybyggnationerna som enligt avtal ska utföras åt Kriminalvården färdigställdes redan förra räkenskapsåret och året belastas med avskrivningar på hela nybyggnationen. Samtidigt börjar hyra inte debiteras förrän 2024 i enlighet med samma avtal. Nya ombyggnationer och tillbyggnationer har påbörjats på befintliga byggnader som Kriminalvården hyr samt att nybyggnation av hyreshus med bostäder, som kommer färdigställas under 2024, startat. Färdigställda investeringar under året uppgår till drygt 40 MSEK.
En handelsbyggnad, med en uthyrningsbar yta om knappt 5 200 kvm på Lastvagnen 1, har färdigställts och är fullt uthyrd. Under året har ca 1,9 MSEK tagits som engångskostnad för uthyrningen. Total investering för nybyggnationen uppgick till drygt 77 MSEK. Genom förvärv av bolagsandelar har ytterligare en handelsfastighet i området, Husvagnen 2, tillkommit under året. Fastigheten är helt nybyggd och består av ca 4 550 kvm som i dagsläget är helt uthyrda.

Åre

Upprustningen av hotellrummen slutfördes innan säsongen 23/24 startade och standarden har nu höjts i samtliga hotellrum med nya ytskikt, badrum och möblemang. Även del av korridorer, trapphus och allmänna utrymmen har rustats upp. Total investering i området uppgår till ca 8,7 MSEK under räkenskapsåret. Två tomter med parhus på, som fanns kvar i koncernens ägo efter avknoppningen av Storlien-verksamheten 2022, har sålts.

Holland

Under året har Apple Benelux temporärt flyttat sitt kontor från tredje till fjärde våningen för att på så sätt göra plats för en komplett uppgradering av såväl tekniska system, layout och ytskikt. Apple kommer flytta tillbaka till våningsplan tre under Q3 2024. Därefter följer en uppgradering och uthyrning även av fjärde våningen. En målsättning med den stegvisa uppgraderingen av våningsplanens tekniska system, men även tilläggsisolering och fönsterbyten, är att tillsammans med andra aktiva val i förvaltning och energiförsörjning, närma sig miljöcertifieringen BREEAM In-use.
Ambitionen är att uppnå klassificeringen "VERY GOOD" med en fortsatt strävan mot "EXCELLENT".
Investeringar har även gjorts i fastighetens garage där nya garageportar, såväl som ett nytt parkeringssystem med igenkänning av registreringsskyltar, har installerats. Fastighetens fasad och tak har även de fått en välbehövlig renovering.

Under 2023 har ett större projekt med renovering/ombyggnad av lägenhetshusen på Leidsekade 100-103 blivit färdigställt. När Leidsekade 98-99 färdigställs under 2024 kommer totalt 22 toppmoderna hyreslägenheter producerats. De färdigställda lägenheterna hyrs ut på 6 månaders avtal, genom Urban Homies. Uthyrningsgraden har varit synnerligen god med minimala periodvisa vakanser. Total investering under året i de holländska fastigheterna uppgår till ca 70 MSEK.

20240703092930

Danmark

Under året har fasaden på Companyhouse I &II i Vallensbaek renoverats.

Lättbanans framdragning med en hållplats precis vid parkeringen har gjort fastigheten ännu mer tillgänglig för pendlare, liksom även de 43 elbilsladdare som uppförts på parkeringen under året.

Under 2023 skedde endast mindre rörelser bland hyresgästerna och mäklarna indikerar att den "fräschare" looken, samt parkeringsplatserna med laddningsmöjlighet, har ökat intresset för fastigheten på marknaden och man för parallella uthyrningsdiskussioner rörande några av de vakanta ytorna. Totalt har investeringar för ca 3,6 MSEK skett i fastigheten under året.

Framtida utveckling

2024 kommer en stor del av arbetet fokuseras på att fylla vakanser i framförallt Malmöbeståndet. För att åstadkomma detta har koncernen, förutom satsningar på digital närvaro, nyanställt en rutinerad uthyrningsansvarig för Malmöregionen. Avtalad ROTning, som sedan tidigare pågår av fängelset i Västervik, kommer fortsätta, samt att ett utökat engagemang är på gång genom ett nytecknat avtal för 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 3 Helmerstraat några kvarter från Hirsch. När denna står färdig, under våren 2025, blir det ytterligare 3 toppmoderna lägenheter att lägga till samma koncept med korttidsboende som redan framgångsrikt bedrivs på Leidsekade. Under hösten 2024 kommer uppgradering och uthyrning av fjärde våningen i Hirsch påbörjas.

Flerårsjämförelse i tkr

Koncernen	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	361 162	329 174	326 889	324 391
Res. efter finansiella poster	103 447	93 691	93 267	105 556
Balansomslutning	4 018 453	3 818 370	3 648 893	3 500 775
Soliditet (%)	66,16	67,79	68,41	69,27
Avkastning på eget kapital (%)	3,94	3,69	3,79	4,41

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	18 860	17 060	14 882	13 289
Res. efter finansiella poster	20 048	87 523	9 962	7 523
Balansomslutning	2 941 829	2 930 175	2 852 548	2 856 240
Soliditet (%)	99,19	99,52	99,56	99,36
Avkastning på eget kapital (%)	0,69	3,04	0,35	0,26

Definitioner av nyckeltal, se noter

20240703039291

Förändringar i eget kapital

Koncernen

	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	2 588 233 940
Omräkningsdifferens i eget kapital		- 2 410 598
Utdelning till aktieägare		- 9 100 000
Minoritetsintresse		1 281 192
Årets resultat		80 438 132
Belopp vid årets utgång	100 000	2 658 442 666

Moderbolaget

	Aktiekapital	Övr. bundet kapital	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	0	2 915 922 256
Utdelning till aktieägare			- 9 100 000
Årets resultat			10 936 667
Belopp vid årets utgång	100 000	0	2 917 758 923

20240703092922

Förslag till vinstdisposition

Följande medel står till årsstämmans förfogande:

Från föregående år balanserad vinst	2 906 822 256
Årets resultat	10 936 667
	2 917 758 923
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	9 000 000
i ny räkning överföres	2 908 758 923
	2 917 758 923

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 9 000 000,00 kr vilket motsvarar 9 000 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.

20240703039293

Resultaträkning, koncernen

	2023 (kronor)	2022 (kronor)
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning (Not 2, 4)	361 161 570	329 174 219
Övriga rörelseintäkter (Not 5)	4 694 339	9 360 908
	365 855 909	338 535 127
Rörelsens kostnader		
Varukostnad	-2 578 882	-2 438 576
Kostnader fastighetsförvaltning (Not 6)	-76 547 007	-87 676 812
Kostnader för tomtexploatering och byggnader	-1 231 490	-1 165 775
Övriga externa kostnader (Not 7)	-32 001 260	-29 427 865
Personalkostnader (Not 8)	-26 809 513	-24 281 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-94 119 180	-84 354 972
Övriga rörelsekostnader	-1 943 000	-974 040
	-235 230 332	-230 319 338
Rörelseresultat	130 625 577	108 215 789
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar koncernföretag (Not 9)	0	-854 239
Resultat från övriga andelar (Not 9)	-176 466	-16 958
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter (Not 10)	8 297 270	2 413 998
Räntekostnader och liknande resultatposter (Not 11)	-35 299 385	-16 067 383
	-27 178 581	-14 524 582
Resultat efter finansiella poster	103 446 996	93 691 207
Skatt på årets resultat (Not 12)	-24 927 672	-21 799 022
Minoritetens andel av resultatet	1 918 808	822 696
Årets resultat	**80 438 132**	**72 714 881**

20240703092294

Balansräkning per 31 december, koncernen

TILLGÅNGAR	2023-12-31 (kronor)	2022-12-31 (kronor)
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (Not 13)	2 967 615 958	2 795 459 518
Inventarier, byggnadsinventarier och markinventarier (Not 14)	332 078 584	307 965 532
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar (Not 15)	113 193 232	121 269 060
Summa materiella anläggningstillgångar	3 412 887 774	3 224 694 110
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav (Not 16)	24 034	24 034
Uppskjuten skattefordran (Not 18)	37 286 173	38 203 856
Andra långfristiga fordringar (Not 19)	11 068 640	12 947 067
Summa finansiella anläggningstillgångar	48 378 847	51 174 957
Summa anläggningstillgångar	3 461 266 621	3 275 869 067
Omsättningstillgångar		
Varulager m.m.		
Råvaror	298 616	297 738
Nedlagda kostnader tomtexploatering	10 271 285	10 271 285
Lager mark	3 000 000	4 535 345
Summa varulager m.m.	13 569 901	15 104 368
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	21 939 230	12 347 256
Aktuell skattefordran	9 026 690	9 071 651
Övriga fordringar	27 053 523	39 404 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (Not 20)	10 438 667	10 424 102
Summa kortfristiga fordringar	68 458 110	71 247 571
Kortfristiga placeringar		
Övriga kortfristiga placeringar (Not 21)	83 609 616	83 786 082
Summa kortfristiga placeringar	83 609 616	83 786 082
Kassa och bank		
Kassa och bank	391 548 705	372 363 097
Summa kassa och bank	391 548 705	372 363 097
Summa omsättningstillgångar	557 186 332	542 501 118
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 018 452 953**	**3 818 370 185**

20240703039295

Balansräkning per 31 december, koncernen

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2023-12-31 (kronor)	2022-12-31 (kronor)
Eget kapital		
Aktiekapital (Not 22)	100 000	100 000
Annat eget kapital	2 576 138 056	2 514 933 773
Minoritetsintresse	1 866 478	585 286
Årets resultat	80 438 132	72 714 881
Summa eget kapital	2 658 542 666	2 588 333 940
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld (Not 23)	93 394 307	90 417 533
Summa avsättningar	93 394 307	90 417 533
Långfristiga skulder (Not 25)		
Skulder till kreditinstitut	554 203 881	218 202 423
Skulder till minoritetsägare	25 935 422	28 863 879
Övriga skulder	105 657 436	132 929 759
Summa långfristiga skulder	685 796 739	379 996 061
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	38 261 205	39 274 160
Skulder till kreditinstitut	443 345 061	594 904 542
Leverantörsskulder	42 690 203	72 251 442
Aktuell skatteskuld	5 484 496	6 280 770
Övriga kortfristiga skulder	10 997 865	12 267 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (Not 26)	39 920 411	34 644 411
Summa kortfristiga skulder	580 719 241	759 622 651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**4 018 452 953**	**3 818 370 185**

20240703392296

Kassaflödesanalys, koncernen

	2023 (kronor)	2022 (kronor)
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	130 625 577	108 215 789
Justeringar för poster, som inte ingår i kassaflödet;		
Resultat försäljning anläggningstillgångar	2 115 727	-734 035
Avskrivningar	94 119 180	84 354 972
Nedskrivning av varulager	0	0
Omklassificering av anläggningstillgångar	76 000	-515 241
	226 936 484	**191 321 485**
Erhållen ränta och övriga liknande poster	8 297 270	2 413 997
Erlagd ränta och övriga liknande poster	-35 299 385	-16 067 383
Betald inkomstskatt	-21 072 568	-21 477 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**178 861 801**	**156 190 454**
Förändringar i rörelsekapital;		
Förändring av varulager	1 534 467	-2 927 659
Förändring av fordringar	137 130	-1 717 119
Förändring av skulder	-23 126 538	42 438 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**157 406 860**	**193 984 144**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	-67 822 932	0
Förvärv av övriga andelar	0	-25 000 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-220 928 481	-286 456 020
Lämnade utdelningar	-9 100 000	-8 500 000
Mottagna utdelningar	0	22 000 000
Försäljning av dotterföretag	0	33 534 161
Försäljning av inventarier	76 000	2 755 103
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-297 775 413**	**-261 666 756**
Finansieringsverksamheten		
Förändring lämnade lån	1 902 712	3 831 201
Förändring upptagna lån	157 918 479	-3 956 960
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**159 821 191**	**-125 759**
Förändring av likvida medel	**19 452 639**	**-67 808 371**
Likvida medel vid årets början	**372 363 097**	**428 338 671**
Kursdifferens i likvida medel	*-267 031*	*11 832 798*
Likvida medel vid årets slut	**391 548 705**	**372 363 097**

20240703093257

Resultaträkning, moderbolaget

	2023 (kronor)	2022 (kronor)
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning (Not 2, 3)	18 860 002	17 060 015
Övriga rörelseintäkter (Not 5)	0	316 837
	18 860 002	17 376 852
Rörelsens kostnader		
Handelsvaror	0	-100 000
Övriga externa kostnader (Not 7)	-5 839 026	-5 922 414
Personalkostnader (Not 8)	-12 260 693	-11 075 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-397 835	-260 451
	-18 497 554	-17 358 707
Rörelseresultat	362 448	18 145
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag (Not 9)	0	79 725 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter (Not 10)	2 106 412	985 201
Övriga ränteintäkter från koncernföretag	17 672 624	6 981 105
Räntekostnader och liknande resultatposter (Not 11)	-93 223	-186 393
	19 685 813	87 504 913
Resultat efter finansiella poster	20 048 261	87 523 058
Bokslutsdispositioner		
Avsättning till periodiseringsfond	-206 870	-2 020 509
Återföring från periodiseringsfond	261 458	293 387
Förändring av avskrivningar utöver plan	-38 337	-131 104
Lämnade koncernbidrag	-9 000 000	0
	-8 983 749	-1 858 226
Resultat före skatt	11 064 512	85 664 832
Skatt på årets resultat (Not 12)	-127 845	-1 226 126
Årets resultat	**10 936 667**	**84 438 706**

20240703092938

Balansräkning per 31 december, moderbolaget

	2023-12-31 (kronor)	2022-12-31 (kronor)
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier, verktyg och installationer (Not 14)	1 451 002	1 308 558
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar (Not 15)	0	76 737
Summa materiella anläggningstillgångar	1 451 002	1 385 295
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag (Not 16)	2 330 187 942	2 330 187 942
Fordringar hos koncernföretag (Not 17)	443 250 000	443 250 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 773 437 942	2 773 437 942
Summa anläggningstillgångar	2 774 888 944	2 774 823 237
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	8 334	69 639
Fordringar hos koncernföretag	595 972	686 532
Aktuell skattefordran	2 224 300	1 137 753
Övriga fordringar	409 482	359 147
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter (Not 20)	1 575 389	1 334 919
Summa kortfristiga fordringar	4 813 477	3 587 990
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	79 126 403	68 763 915
Summa kassa och bank	79 126 403	68 763 915
Summa omsättningstillgångar	166 939 880	155 351 905
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 941 828 824**	**2 930 175 142**

20240703392299

Balansräkning per 31 december, moderbolaget

	2023-12-31 (kronor)	2022-12-31 (kronor)
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
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	2 906 822 256	2 831 483 550
Årets resultat	10 936 667	84 438 706
Summa fritt eget kapital	2 917 758 923	2 915 922 256
Summa eget kapital	2 917 858 923	2 916 022 256
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	8 319 695	8 374 283
Ackumulerade avskrivningar över plan	433 266	394 929
Summa obeskattade reserver	8 752 961	8 769 212
Långfristiga skulder (Not 25)		
Övriga skulder	1 664 356	1 669 200
Summa långfristiga skulder	1 664 356	1 669 200
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 405 991	717 229
Skulder till koncernföretag	9 000 000	188 767
Övriga kortfristiga skulder	1 371 288	1 171 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (Not 26)	1 775 305	1 636 736
Summa kortfristiga skulder	13 552 584	3 714 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**2 941 828 824**	**2 930 175 142**

20240703393600

Kassaflödesanalys, moderbolaget

	2023 (kronor)	2022 (kronor)
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	362 448	18 145
Justeringar för poster, som inte ingår i kassaflödet;		
Resultat försäljning anläggningstillgångar	0	-330 302
Avskrivningar	397 835	260 451
	760 283	**-51 706**
Erhållen ränta och övriga liknande poster	19 779 036	7 966 306
Erlagd ränta och övriga liknande poster	-93 223	-186 393
Betald inkomstskatt	-127 845	-1 226 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**20 318 251**	**6 502 081**
Förändringar i rörelsekapital;		
Förändring av varulager	0	100 000
Förändring av fordringar	-1 225 487	-235 821
Förändring av skulder	9 838 110	-304 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**28 930 874**	**6 061 830**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-463 542	-1 008 806
Förvärv av övriga andelar	0	-25 000 000
Försäljning av inventarier	0	330 302
Lämnade utdelningar	-9 100 000	-8 500 000
Mottagna utdelningar	0	79 725 000
Koncernbidrag	-9 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-18 563 542**	**45 546 496**
Finansieringsverksamheten		
Förändring upptagna lån	-4 844	135 206
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-4 844**	**135 206**
Förändring av likvida medel	**10 362 488**	**51 743 532**
Likvida medel vid årets början	68 763 915	17 020 383
Likvida medel vid årets slut	79 126 403	68 763 915

20240703133301

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 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.

20240703233307

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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2. Nettoomsättningens fördelning

Koncernen

Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren	2023	2022
Hyresintäkter	333 654 100	300 857 294
Tomtförsäljning	5 100 000	6 034 600
Övrig försäljning	22 407 470	22 282 325
	361 161 570	329 174 219

Nettoomsättning uppdelad på geografiskt område	2023	2022
Sverige	258 190 390	230 198 076
Norden	14 466 874	12 684 025
Europa exklusive Norden	88 504 306	86 292 119
	361 161 570	329 174 219

Moderbolaget

Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren	2023	2022
Övrig försäljning	18 860 002	17 060 015
	18 860 002	17 060 015

Nettoomsättning uppdelad på geografiskt område	2023	2022
Sverige	18 140 002	16 340 015
Norden	240 000	240 000
Europa exklusive Norden	480 000	480 000
	18 860 002	17 060 015

Not 3. Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolaget hade under 2023 inköp från koncernbolag uppgående till kr 1 004 552 kr (820 191 kr). Försäljningen till koncernbolag uppgick till 18 839 994 kr (16 498 832 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 52 280 tkr (53 186 tkr). Koncernen har hyresavtal med en årlig hyresintäkt på 157 261 tkr (157 480 tkr) där avtalen har en återstående löptid på mellan 1 och 5 år. Koncernen har hyresavtal med en årlig hyresintäkt på 134 787 tkr (87 296 tkr) där avtalen har en återstående löptid på över 5 år.

Not 5. Offentliga bidrag

Koncernen

	2023	2022
Elstöd	3 136 142	0
	3 136 142	0

Moderbolaget

	2023	2022
Elstöd	0	0
	0	0

20240703093304

Not 6. Kostnader fastighetsförvaltning

Koncernen

	2023	2022
Drift	43 162 361	43 286 450
Reparation och underhåll	16 577 614	14 381 679
Fastighetsskatt	12 809 850	13 726 505
Övriga fastighetskostnader	3 997 181	16 282 178
	76 547 007	87 676 812

Not 7. Ersättning till revisorer

Koncernen

Till koncernens revisorer har ersättning utgått :

	2023	2022
Ernst & Young		
För revisionsuppdrag	1 336 447	1 310 509
För annan revisionsverksamhet	134 354	102 200
Skatterådgivning	65 700	161 500
Övriga tjänster	0	0
	1 536 501	1 574 209
deJong & Laan		
För revisionsuppdrag	1 037 902	0
För annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	674 061	160 581
	1 711 963	160 581

Moderbolaget

Till moderbolagets revisorer har ersättning utgått :

	2023	2022
Ernst & Young		
För revisionsuppdrag	360 000	350 000
För annan revisionsverksamhet	107 800	102 200
Skatterådgivning	65 700	161 500
Övriga tjänster	0	0
	533 500	613 700

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	2023		2022	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Medelantalet anställda, koncernen	37,0	22,0	34,0	19,0
Medelantalet anställda, moderbolaget	13,0	7,0	12,0	6,0

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

	2023	2022
Antal styrelseledamöter	3	3
varav kvinnor	1	1
varav män	2	2

20240703093035

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen	2023	2022
Styrelsen och VD:		
Löner och andra ersättningar	2 647 607	2 536 965
Pensionskostnader	499 843	491 903
	3 147 450	3 028 868
Övriga anställda:		
Löner och andra ersättningar	15 789 388	14 243 896
Pensionskostnader	1 415 889	1 344 830
	17 205 277	15 588 726
Sociala kostnader	6 014 579	5 367 830
Summa styrelse och övriga	26 367 306	23 985 424

Moderbolaget	2023	2022
Styrelsen och VD:		
Löner och andra ersättningar	1 970 807	1 886 565
Pensionskostnader	424 548	407 463
	2 395 355	2 294 028
Övriga anställda:		
Löner och andra ersättningar	6 208 753	5 521 007
Pensionskostnader	667 821	635 664
	6 876 574	6 156 671
Sociala kostnader	2 691 933	2 438 159
Summa styrelse och övriga	11 963 862	10 888 858

Not 9. Resultat från andelar i koncernföretag, intresseföretag och övriga andelar

Koncernen	2023	2022
Resultat försäljning dotterföretag	0	-22 854 239
Utdelning sålda dotterföretag	0	22 000 000
	0	-854 239
Resultat försäljning och nedskrivning kortfristiga placeringar	-176 466	-16 958
	-176 466	-16 958

Moderbolaget	2023	2022
Utdelning dotterföretag	0	79 725 000
	0	79 725 000

20240703393306

Not 10. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2023	2022
Räntor	8 291 156	1 604 970
Valutakursförändring	6 114	809 028
Summa	8 297 270	2 413 998

Moderbolaget	2023	2022
Räntor	2 100 298	318 298
Valutakursförändring	6 114	666 903
Summa	2 106 412	985 201

Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen	2023	2022
Räntor övriga	33 496 772	15 919 427
Valutakursförändring	2 238	147 956
Övriga finansiella kostnader (kostnader för pantbrev)	1 800 375	0
Summa	35 299 385	16 067 383

Moderbolaget	2023	2022
Räntor övriga	91 008	51 187
Valutakursförändring	2 215	135 206
Övriga finansiella kostnader	0	0
Summa	93 223	186 393

20240703039307

Not 12. Skatt på årets resultat

Koncernen	2023	2022
Aktuell skatt	-21 072 568	-21 408 935
Uppskjuten skatt	-3 855 104	-390 087
Summa	-24 927 672	-21 799 022

Moderbolaget	2023	2022
Aktuell skatt	-127 845	-1 226 126
Uppskjuten skatt	0	0
Summa	-127 845	-1 226 126

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen	Procent	2023 Belopp	Procent	2022 Belopp
Resultat före skatt		90 747 572		241 615 364
Skatt enligt gällande skattesats	23,08%	-20 948 945	21,54%	-52 042 539
Ej avdragsgilla kostnader	4,74%	-4 298 477	0,43%	-1 044 770
Ej skattepliktiga intäkter	-0,07%	65 840	-8,68%	20 965 435
Skattemässiga justeringar	-4,98%	4 522 721	-3,45%	8 340 112
Schablonintäkt periodiseringsfond	0,85%	-768 828	0,15%	-368 394
Tillägg på återförd periodiseringsfond	0,22%	-203 637	0,12%	-294 170
Skattereduktion för investeringar i inventarier	-0,64%	580 400	-1,16%	2 805 138
Underskottsavdrag från tidigare år	-0,64%	577 433	-0,03%	75 713
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,51%	459 971	-0,23%	555 832
Förändring uppskjuten skatt	0,46%	-415 563	-0,78%	1 881 101
I år uppkomna underskottsavdrag	1,17%	-1 059 114	0,17%	-401 407
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	3,79%	-3 439 530	0,94%	-2 271 177
Avrundningsdifferens		57		104
Redovisad effektiv skatt	27,47%	-24 927 672	9,02%	-21 799 022

Moderbolaget	Procent	2023 Belopp	Procent	2022 Belopp
Resultat före skatt		11 064 512		85 664 832
Skatt enligt gällande skattesats	20,60%	-2 279 289	20,60%	-17 646 955
Ej avdragsgilla kostnader	0,09%	-10 498	0,02%	-15 051
Ej skattepliktiga intäkter	-0,05%	5 989	-19,17%	16 423 805
Skattemässiga justeringar	-19,82%	2 192 651	0,00%	0
Schablonintäkt periodiseringsfond	0,30%	-33 467	0,01%	-6 847
Tillägg på återförd periodiseringsfond	0,03%	-3 232	0,00%	-3 626
Skattereduktion för investeringar i inventarier	0,00%	0	-0,03%	22 547
Avrundningsdifferens		1		1
Redovisad effektiv skatt	1,16%	-127 845	1,43%	-1 226 126

20240703039308

Not 13. Byggnader och mark

Koncernen

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	3 663 629 492	3 267 810 268
Omräkningsdifferens valutaförändring IB	-3 193 680	69 190 398
Inköp	137 043 195	154 086 506
Övertaget genom förvärv av bolag	52 825 567	0
Omklassificering	59 988 274	245 928 563
Försäljning genom avyttring av bolag	0	-72 688 372
Försäljningar och utrangeringar	-3 916 015	-697 872
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 906 376 834	3 663 629 492
Ingående avskrivningar	-868 169 974	-793 241 917
Omräkningsdifferens valutaförändring IB	1 152 920	-26 423 893
Övertaget genom förvärv av bolag	-1 514 901	0
Försäljning genom avyttring av bolag	0	19 682 729
Försäljningar och utrangeringar	1 809 130	358 658
Årets avskrivningar	-72 450 422	-68 014 654
Omräkningsdifferens årets avskrivningar	412 371	-530 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-938 760 875	-868 169 974
Utgående planenligt restvärde	2 967 615 958	2 795 459 518
Redovisat värde byggnader	2 337 763 232	2 181 627 617
Redovisat värde markanläggningar	50 032 943	39 385 143
Redovisat värde mark	579 819 783	574 446 758
	2 967 615 958	2 795 459 518
Taxeringsvärde fastigheter	1 740 971 000	1 639 718 000
varav byggnader	1 357 565 000	1 263 607 000
I ovanstående redovisat värde ingår		
förvaltningsfastigheter med	2 889 044 223	2 712 562 606
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	6 623 152 820	5 637 041 804
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.

20240703093309

Not 14. Inventarier, byggnadsinventarier och markinventarier

Koncernen	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	513 404 164	381 126 313
Inköp	9 409 082	41 508 510
Övertaget genom förvärv av bolag	16 512 266	0
Omklassificering	19 945 305	98 796 686
Försäljning genom avyttring av bolag	0	-5 662 779
Försäljningar och utrangeringar	-1 552 333	-2 364 566
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	557 718 484	513 404 164
Ingående avskrivningar	-205 438 632	-194 648 531
Försäljning genom avyttring av bolag	0	4 867 503
Försäljningar och utrangeringar	1 467 491	682 710
Årets avskrivningar	-21 668 759	-16 340 314
Utgående ackumulerade avskrivningar	-225 639 900	-205 438 632
Utgående planenligt restvärde	332 078 584	307 965 532
Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde	2 247 350	2 247 350

Moderbolaget	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	1 967 490	1 072 421
Inköp	463 542	932 069
Omklassificering	76 737	0
Försäljningar och utrangeringar	0	-37 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 507 769	1 967 490
Ingående avskrivningar	-658 932	-435 481
Försäljningar och utrangeringar	0	37 000
Årets avskrivningar	-397 835	-260 451
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 056 767	-658 932
Utgående planenligt restvärde	1 451 002	1 308 558

20240703095310

Not 15. Pågående nyanläggningar

Koncernen

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	121 269 060	374 747 905
Inköp	71 933 751	92 809 050
Omklassificering till omsättningstillgångar	0	-14 159
Omklassificering till anläggningstillgångar	-79 933 579	-344 263 298
Omklassificering till kostnader	-76 000	67 450
Försäljning genom avyttring av bolag	0	-2 077 888
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående planenligt restvärde	113 193 232	121 269 060

Moderbolaget

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	76 737	0
Inköp	0	76 737
Omklassificering till anläggningstillgångar	-76 737	0
Utgående planenligt restvärde	0	76 737

Not 16. Andelar & andra långfristiga värdepappersinnehav

Aktier i koncernbolag, moderbolaget	Antal/Kap.andel	Redovisat värde 2023-12-31	Antal/Kap.andel	Redovisat värde 2022-12-31
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	2023	2022
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 2023-12-31	Marknadsvärde 2023-12-31
Södra Årefjällens Turism Ek för	10	23 034	-
Andel i Jämtland-Härjedalens Turistförening	1	1 000	-
Summa		24 034	0

20240703093111

Not 17. Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	443 250 000	443 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	443 250 000	443 250 000
Utgående redovisat värde	443 250 000	443 250 000

Not 18. Uppskjuten skattefordran

Koncernen

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

2022-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
Byggnader, mark och inventarier	155 183 490	38 203 856
Underskottsavdrag	0	0
	155 183 490	38 203 856

Not 19. Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 947 067	14 635 801
Omräkningsdifferens valutaförändring IB	-37 144	1 272 373
Amorteringar	-50 000	-50 000
Omklassificeringar	-1 791 283	-2 911 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 068 640	12 947 067
Utgående redovisat värde	11 068 640	12 947 067

Not 20. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2023	2022
Upplupna intäkter	7 344 458	7 618 859
Förutbetalda hyror	168 168	427 810
Förutbetalda försäkringskostnader	868 657	696 932
Upplupen ränteintäkt	455 556	0
Övriga poster	1 601 828	1 680 501
Summa	10 438 667	10 424 102

Moderbolaget	2023	2022
Förutbetalda hyror	168 168	427 810
Förutbetalda försäkringskostnader	63 689	61 190
Upplupen ränteintäkt	455 556	0
Övriga poster	887 976	845 919
Summa	1 575 389	1 334 919

20240703093912

Not 21. Övriga kortfristiga placeringar

Koncernen		2023-12-31	2022-12-31
Kategori	**Ansk värde**		
Noterade aktier & andelar	83 786 081	83 609 615	83 786 081
Övriga	524 880	1	1
Redovisat värde		83 609 616	83 786 082
Marknadsvärde		97 372 740	89 042 052

Marknadsvärdet avser de noterade aktierna och andelarna.

Moderbolaget		2023-12-31	2022-12-31
Kategori	**Ansk värde**		
Noterade aktier & andelar	83 000 000	83 000 000	83 000 000
Redovisat värde		83 000 000	83 000 000
Marknadsvärde		96 763 125	88 124 001

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:	2023-12-31	2022-12-31
A-aktier	400	1 000
B-aktier	600	0
	1 000	1 000

Not 23. Uppskjuten skatteskuld

Koncernen		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

		2022-12-31
	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader, mark och inventarier	157 267 334	33 228 707
Temporära vinster och förluster på fordringar och skulder	14 481 981	3 740 406
Underskottsavdrag	-465 002	-95 790
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	259 923 348	53 544 210
	431 207 661	90 417 533

20240703093315

Not 24. Likvida medel

Koncernen	2023	2022
Kassa och bank	391 548 705	372 363 097
Kortfristiga placeringar	83 609 616	83 786 082
	475 158 321	456 149 179

Moderbolaget	2023	2022
Kassa och bank	79 126 403	68 763 915
Kortfristiga placeringar	83 000 000	83 000 000
	162 126 403	151 763 915

Not 25. Långfristiga skulder

Koncernen

	2023	2022
Amortering inom 2 till 5 år	537 201 513	199 188 088
Amortering efter 5 år	148 595 226	180 807 973
	685 796 739	379 996 061

Moderbolaget

	2023	2022
Amortering efter 5 år	1 664 356	1 669 200
	1 664 356	1 669 200

Not 26. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2023	2022
Upplupna löner och semesterlöner	2 521 714	2 245 832
Sociala avgifter	787 848	681 639
Förutbetalda hyror	21 301 531	16 274 538
Upplupna räntekostnader	1 691 140	679 830
Övriga poster	13 618 178	14 762 572
Summa	39 920 411	34 644 411

Moderbolaget	2023	2022
Upplupna löner och semesterlöner	1 014 848	890 278
Sociala avgifter	315 194	275 162
Övriga poster	445 263	471 296
Summa	1 775 305	1 636 736

Not 27 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
Från föregående år balanserad vinst	2 906 822 256
årets vinst	10 936 667
	2 917 758 923
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	9 000 000
i ny räkning överföres	2 908 758 923
	2 917 758 923

20240703093114

Not 28. Ställda säkerheter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	1 015 912 449	833 106 980
Kapitalförsäkring	*83 000 000*	*83 000 000*
Summa ställda säkerheter	1 098 912 449	916 106 980

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Kapitalförsäkring	83 000 000	83 000 000
Summa ställda säkerheter	83 000 000	83 000 000

Not 29. Eventualförpliktelser

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
	0	0

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	40 000 000	0
Summa eventualförpliktelser	40 000 000	0

Not 30. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Koncernen

Ett antal större investeringar pågår inom koncernen och beräknas pågå även under 2024 framförallt i Västervik där ombyggnation och tillbyggnation av befintliga fängelsebyggnader i Västervik åt Kriminalvården har fortsatt liksom uppförandet av ett nytt hyreshus med bostäder som beräknas vara färdigställt mot slutet av året. Ett större projekt avseende byggnation av verkstad åt Kriminalvården har färdigställts. Samtliga färdigställda byggnationer åt Kriminalvården kommer det debiteras hyra för fr om 2024.

Jungmannen 3 har blivit tomställd och arbetet med att hitta nya hyresgäster pågår liksom två projekt för att göra fastigheten mer attraktiv för kommande hyresgäster. I Hermod 1 har 1 499 kvm blivit hyreslediga från april och ytterligare en lokal om 880 kvm är uppsagd från juni. Arbetet med att hitta nya hyresgäster pågår. I fastigheten i Viken har ombyggnation av lokalyta till kontorshotell påbörjats.

Samtliga lån som har löpt ut under 2024 har lagts om på nya löptider. Ytterligare ett lån om 100 MSEK har beviljats hos Stadshypotek och kommer användas för att finansiera byggnationerna i Västervik.

Två bolag i koncernen har likviderats under 2024, inget av bolagen bedrev någon verksamhet.

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

20240703395315

Helsingborg

Inger Nilsson
Ordförande

2024-06-27

Erik Linder
Verkställande Direktör

2024-06-27

Magnus Bengtsson

2024-06-27

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-28

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20240703333516

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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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.

20240705393317

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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den 28 juni 2024

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: