

Styrelsen och verkställande direktören för

# P&E Persson Holding AB

Org nr 559189-4976

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	9
Balansräkning - moderföretag	10
Kassaflödesanalys - moderföretag	12
Noter	13
Underskrifter	29

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i P&E Persson Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 2024-04-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatdispositionen ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Kalmar 2024-04-30

  
Per-Olof Persson  
Verkställande direktör



Styrelsen och verkställande direktören för

# P&E Persson Holding AB

Org nr 559189-4976

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	9
Balansräkning - moderföretag	10
Kassaflödesanalys - moderföretag	12
Noter	13
Underskrifter	29

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för P&E Persson Holding AB, 559189-4976, med säte i Kalmar, får härmed avge årsredovisning för 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt om verksamheten

#### **Koncern**

Bolaget är moderbolag i en koncern vars övriga bolags huvudsakliga verksamhet är inriktade på fastighetsförvaltning samt konsultverksamhet avseende fastighetsutveckling.

#### **Moderföretag**

Bolagets verksamhet är att förvalta aktier och värdepapper, samt konsultverksamhet avseende ekonomiadministration, fastighets-och byggnadsområdena, idka handel med och förvalta fast egendom samt uthyrningsverksamhet.

Bolagets affärsidé är att förvalta och utveckla det egna och investerarnas kapital inom de olika verksamhetsområdena.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning (tkr)

#### **Koncern**

	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	192 714	156 021
Resultat efter finansiella poster	17 127	73 817
Rörelsemarginal %	21%	24%
Balansomslutning	2 075 886	1 644 025
Avkastning på eget kapital %	2%	5%
Soliditet	43%	52%
Antal anställda	46	47

#### **Moderföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning		
Resultat efter finansiella poster	700	-87
Balansomslutning	78 482	77 766
Avkastning på eget kapital %	1%	0%
Soliditet	100%	100%
Antal anställda	-	-

Definitioner: se not 31

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har koncernen förvärvat en fastighet i Nynäshamn och en i Kalmar.

På grund av det rådande högre ränteläget och den svaga konjunkturen är investeringstakten för tillfället låg. Under 2023 har räntenivåer och den svagare konjunkturen påverkat P&E genom att finansieringskostnaderna har ökat och färre projekt har startat. Våra finanser är fortsatt goda och vi genomför kontinuerliga riskanalyser i vårt bolag. Bolaget är väl rustat, samtidigt som vi är fortsatt uppmärksamma på händelseutvecklingen.

## Icke-finansiella upplysningar

### Hållbarhet

Inom P&E-koncernen pågår ett prioriterat arbete med att stärka koncernens insatser för att minska påverkan på miljö och klimat samt främja social hållbarhet.

Koncernen har som ett av nio företag skrivit under ett klimatkontrakt med Kalmar kommun. Klimatkontraktet är till för alla företag i Kalmar som tillsammans med kommunen vill verka för ett hållbart och klimatsmart samhälle. Ett undertecknande innebär att företagen vill bidra med åtgärder som passar den egna verksamheten, är genomförbara och minskar koldioxidutsläppen för att Kalmar ska nå klimatneutralitet till 2030.

Under året har koncernen också genomfört klimatberäkningar enligt GHG protokollet. Syftet med beräkningarna är att skapa en bra bas för att kunna rikta insatser och därigenom minska koncernens klimatpåverkan. Utfallet av beräkningarna kommer alltså ligga till grund för koncerners framåtriktade klimatmål.

Under 2023 har två nya lån tecknats som gröna lån vilket bland annat innebär att finansieringskostnaderna är lägre, men framförallt att fastigheten har tuffa krav att leva upp till när det gäller energieffektivitet.

Andra gjorda insatser som främjar miljö, klimat och social hållbarhet är att konsultverksamheten genomgår en miljödiplomering och nybyggnationer görs enligt Sweden Green Building Councils standarder för Miljöbyggnad. Parallellt med detta sponsrar koncernen också en rad ideella föreningar som arbetar med att minska utanförskap och främja barn och ungas hälsa och utveckling.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

### Koncern

P&E:s ledning ser positivt på framtiden och bolaget har direkt eller indirekt, flera intressanta affärer i pipeline. Dessa finns inom fler afastighetssegment. Några projekt kommer eventuellt startas upp redan under andra halvåret 2024. P&E har dessutom ett flertal pågående detaljplaneprocesser och markanvisningar inom olika segment. Med förväntade räntesänkningar under de kommande åren så kommer aktiviteterna öka inom fastighetssektorn.

## Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Annat eget kapital</i>	<i>Minoritetsintressen</i>
<b>Koncernen</b>			
Ingående balans 2023-01-01	50 000	461 994 199	387 877 761
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>			
Erhållna aktieägartillskott			41 716 655
Förändring av ägarandel i dotterföretag		-1 905 083	-941 381
Lämnade utdelningar			-4 037 000
<i>Årets resultat</i>		9 346 829	-1 170 598
<b>Utgående Balans 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>469 435 945</b>	<b>423 445 437</b>

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
<b>Moderföretag</b>				
Vid årets början	50 000		77 707 945	-87 410
Omföring av föreg års vinst			-87 410	87 410
<i>Årets resultat</i>				444 252
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>-</b>	<b>77 620 535</b>	<b>444 252</b>

## Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 78 064 787 kr, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	78 064 787
<b>Summa</b>	<b>78 064 787</b>

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2,5	192 714 130	156 021 392
Övriga rörelseintäkter		2 048 427	627 675
		<u>194 762 557</u>	<u>156 649 067</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-28 756 050	-23 854 808
Kostnader för Förvaltning		-7 133 885	-9 768 575
Övriga externa kostnader	3,5	-38 211 644	-23 179 303
Personalkostnader	4	-46 645 339	-46 225 726
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-37 935 075	-30 613 886
Övriga rörelsekostnader		3 456 152	15 303 219
		<u>39 536 716</u>	<u>38 309 988</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	3 053 938	35 956 350
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	23 914 486	17 108 991
Ränteutgifter och liknande resultatposter	8	2 147 165	322 657
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-51 524 989	-17 881 266
		<u>17 127 316</u>	<u>73 816 720</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		<u>17 127 316</u>	<u>73 816 720</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	10	-8 951 085	-6 333 876
		<u>8 176 231</u>	<u>67 482 844</u>
<b>Årets resultat</b>			
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		9 346 829	43 132 099
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 170 598	24 350 745

2024050300907

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11	1 120 812 157	660 261 698
Inventarier, verktyg och installationer	12	83 147 729	90 485 619
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	98 377 337	80 087 082
		<u>1 302 337 223</u>	<u>830 834 399</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	203 874 580	204 180 415
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		92 223 510	90 636 793
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	162 790 046	165 557 225
Andra långfristiga fordringar	18	112 907 259	173 000 481
		<u>571 795 395</u>	<u>633 374 914</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 874 132 618</u>	<u>1 464 209 313</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Pågående arbeten</i></b>			
Pågående arbeten för annans räkning	19	918 931	825 931
		<u>918 931</u>	<u>825 931</u>
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		15 593 501	18 026 993
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 500 000	183 375
Skattefordringar		1 286 830	832 703
Övriga fordringar		12 532 027	19 747 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	23 997 959	21 601 979
		<u>55 910 317</u>	<u>60 392 696</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>		1 968 462	1 968 462
<b><i>Kassa och bank</i></b>		142 955 877	116 629 091
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>201 753 587</u>	<u>179 816 180</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>2 075 886 205</u>	<u>1 644 025 493</u>

## Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

Aktiekapital		50 000	50 000
Övrigt tillskjutet kapital		145 031 000	145 031 000
Balanserat resultat inkl årets resultat		324 404 945	316 963 199
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>469 485 945</u>	<u>462 044 199</u>
Innehav utan bestämmande inflytande		423 445 437	387 877 761
Summa eget kapital		<u>892 931 382</u>	<u>849 921 960</u>

#### Avsättningar

17

Uppskjuten skatteskuld		58 204 937	53 864 399
Övriga avsättningar		24 879	3 394 931
		<u>58 229 816</u>	<u>57 259 330</u>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	25	742 898 000	486 549 298
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		29 203 194	1 378 739
Övriga långfristiga skulder	24	65 049 990	21 670 785
		<u>837 151 184</u>	<u>509 598 822</u>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	25	118 517 231	80 697 723
Leverantörsskulder		4 265 910	5 064 243
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		41 195 000	32 695 000
Skatteskulder		4 681 107	3 641 174
Övriga kortfristiga skulder		14 808 182	16 361 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	104 106 393	88 785 491
		<u>287 573 823</u>	<u>227 245 381</u>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 075 886 205 1 644 025 493

2024050300908



## Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		17 127 316	73 816 720
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		17 265 869	-14 851 528
		34 393 185	58 965 192
Betald inkomstskatt		-5 454 180	-8 131 380
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>28 939 005</b>	<b>50 833 812</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående arbete för annans räkning		-93 000	908 607
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		6 930 158	1 570 461
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		9 515 583	19 225 955
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>45 291 746</b>	<b>72 538 835</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		-262 546 131	-17 354 813
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		2 564	27 387 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-35 076 443	-62 162 309
Avyttring av materiella anläggningstillgångar			4 400 000
Förvärv av finansiella tillgångar			-9 701 779
Utlåning av kapital			-53 939 573
Avyttring av finansiella tillgångar		74 604 947	3 795 080
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-223 015 063</b>	<b>-107 576 394</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		41 716 655	42 275 160
Förändring lån		247 068 171	22 850 000
Amortering av låneskulder		-80 697 723	-21 450 886
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-	-5 000 000
Utbetald utdelning till minoritetsintresse		-4 037 000	-27 693 372
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>204 050 103</b>	<b>10 980 902</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>26 326 786</b>	<b>-24 056 657</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>116 629 091</b>	<b>140 685 748</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>142 955 877</b>	<b>116 629 091</b>

## Noter till kassaflödesanalysen - koncern

### Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
Avskrivningar	37 935 075	28 414 870
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	227 812	2 199 016
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-14 470 464	2 587 238
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-2 564	-18 507 233
Resultatandelar i intresseföretag	-3 053 938	-35 956 350
Erhållen utdelning från intresseföretag		3 016 000
Övriga avsättningar	-3 370 052	3 394 931
	<b>17 265 869</b>	<b>-14 851 528</b>
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan</b>		
Köpeskilling	-292 320 122	-17 496 297
Utbetald köpeskilling	-292 320 122	-17 496 297
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	29 773 991	141 484
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>-262 546 131</b>	<b>-17 354 813</b>
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan</b>		
Försäljningspris	50 000	27 886 000
Utbetald köpeskilling	50 000	27 886 000
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-47 436	-499 000
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>2 564</b>	<b>27 387 000</b>

202405050909



## Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>		-	-
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3,5	-434 283	-357 378
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 600	-12 600
<b>Rörelseresultat</b>		-446 883	-369 978
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	78 043	137 220
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 069 171	145 448
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-	-100
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		700 331	-87 410
Bokslutsdispositioner		-175 000	-
<b>Resultat före skatt</b>		525 331	-87 410
Skatt på årets resultat	10	-81 079	-
<b>Årets resultat</b>		444 252	-87 410

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	12	34 650	47 250
		<u>34 650</u>	<u>47 250</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	14	37 362 546	37 362 546
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	7 593 126	7 349 384
Andra långfristiga fordringar	18	1 955 008	1 955 008
		<u>46 910 680</u>	<u>46 666 938</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>46 945 330</u>	<u>46 714 188</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	169 482	5 069
		<u>169 483</u>	<u>5 070</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>31 367 171</u>	<u>31 046 384</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>31 536 654</u>	<u>31 051 454</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>78 481 984</u>	<u>77 765 642</u>

2024050300910



## Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	22	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		77 620 535	77 707 946
Årets resultat		444 252	-87 410
		<u>78 064 787</u>	<u>77 620 536</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>78 114 787</u>	<u>77 670 536</u>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Periodiseringsfonder	23	199 481	24 481
		<u>199 481</u>	<u>24 481</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		11 637	626
Aktuell skatteskuld		81 079	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	75 000	69 999
		<u>167 716</u>	<u>70 625</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>78 481 984</u>	<u>77 765 642</u>

## Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		700 331	-87 410
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-26 240	-30 633
		<u>674 091</u>	<u>-118 043</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>674 091</b>	<b>-118 043</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-164 412	505 033
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		16 011	7 625
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>525 690</b>	<b>394 615</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-
Förvärv av finansiella tillgångar		-204 902	-250 000
Avyttring av finansiella tillgångar		-	610 671
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-204 902</b>	<b>360 671</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare			-5 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-5 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>320 788</b>	<b>-4 244 714</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>31 046 384</b>	<b>35 291 098</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>31 367 172</b>	<b>31 046 384</b>

202405050091



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges.

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

#### **Värderingsprinciper mm**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar samt med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### *Tillkommande utgifter*

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För fastigheter har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### *Avskrivningar*

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	<i>Koncern</i> <i>år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	komponent
-Nedlagda kostnader på annans fastighet	20 år
-Markanläggningar	20 år
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
-Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### **Låneutgifter**

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av varor i lager, materiell anläggningstillgång eller immateriell tillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

### Komponenter

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är bygg och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar med hustyp.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Komponent	Bostad	Handel	Industri
Tak	40 år	155 år	20 år
Stomme	100 år	50 år	50 år
Fasad	40-60 år	40 år	50 år
Fönster	50 år	-	-
Inre ytskikt	20 år	-	-
Badrum	40 år	-	-
Kök	30 år	-	-
Installation	25-50 år	20 år	-
Hyresgästpassning	kontraktstid	kontraktstid	kontraktstid

### Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. De diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av peng tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som ligger till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### Leasing - leasetagare

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Koncernen är leasetagare genom så kallade operationella leasingavtal då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till koncernen.

### Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

### Leasing - leasegivare

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är finansiellt.

### **Operationella leasingavtal**

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

### **Utländsk valuta**

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet med kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdeberäknas om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärssuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnad och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för rabatter.

### **Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal**

Inkomst från uppdrag redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas. Intäkten värderas till verkligt värde med avdrag för rabatter.

En befarad förlust redovisas som kostnad när det bedöms sannolikt att den fakturerade intäkter inte kommer inbetalas.

### **Ränta och utdelning**

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

### **Koncernredovisning**

#### **Dotterföretag**

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får ett bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

#### **Goodwill**

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

#### **Negativ goodwill**

Negativ goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag understiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Avser uppkommen negativ goodwill framtida kostnader eller framtida förluster, redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen och upplöses i takt med att kostnaderna (förlusterna) uppstår. Uppkommer negativ goodwill istället på grund av andra orsaker redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen till den del den inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar. Den del som överstiger detta värde intäktsförs omedelbart. Den del av negativ goodwill som inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar intäktsförs på ett systematiskt sätt över en period som beräknas som kvarvarande vägd genomsnittlig nyttjandeperiod för de förvärvade identifierbara tillgångarna som är avskrivningsbara.

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter	112 810 600	70 885 645
Fastighetsförvaltning	75 174 420	76 383 148
Ekonomisk förvaltning	4 633 433	3 738 997
Handel	95 677	149 005
Övrig verksamhet		4 864 597
<b>Summa</b>	<b>192 714 130</b>	<b>156 021 392</b>

## Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>EY</i>		
Revisionsarvode	1 310 189	798 750
Andra uppdrag	156 345	82 880
<b>Summa</b>	<b>1 466 534</b>	<b>881 630</b>

## Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

### Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
<b>Moderföretag</b>				
Moderbolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.				
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	46	35	47	34
Totalt dotterföretag	46	35	47	34
<b>Koncernen totalt</b>	<b>46</b>	<b>35</b>	<b>47</b>	<b>34</b>

### Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2023-12-31 Andel kvinnor i %	2022-12-31 Andel kvinnor i %
<b>Moderföretag</b>		
Styrelsen	33%	33%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
<b>Koncern</b>		
Styrelsen	16,5%	16,5%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

2023-01-01- 2022-01-01-  
2023-12-31 2022-12-31

**Moderföretag**

Moderbolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

**Koncern**

Löner och andra ersättningar	28 909 022	29 328 728
Sociala kostnader	13 774 070	14 163 260
varav pensionskostnader, 2)	4 506 477	4 774 829

2) Av koncernens pensionskostnader avser 1 535 436 kr (1 540 919 kr) företagets ledning avseende 7 (6) personer. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 kr (0 kr).

**Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda**

	2023-01-01- 2023-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
<b>Sverige</b>			-	-
(varav tantiem o.d.)			-	-
Moderföretaget totalt	-	-	-	-
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	3 743 045	25 165 976	3 123 384	26 205 344
(varav tantiem o.d.)	-	-	-	-
Dotterföretag totalt	3 743 045	25 165 976	3 123 384	26 205 344
(varav tantiem o.d.)	-	-	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>3 743 045</b>	<b>25 165 976</b>	<b>3 123 384</b>	<b>26 205 344</b>
(varav tantiem o.d.)	-	-	-	-

Av de löner och ersättningar som lämnats till övriga anställda i koncernen avser 2 668 731 kr (4 883 34 kr) andra ledande befattningshavare än styrelse och VD.

2024050300914



## Not 5 Operationell leasing

### Leasingavtal där företaget är leasetagare

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Räkenskapernas kostnadsförda leasingavgifter	1 425 634	914 953
Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	1 050 409	1 062 655
Mellan ett och fem år	453 145	856 737
<b>Summa</b>	<b>1 503 554</b>	<b>1 919 392</b>

### Moderföretag

Räkenskapernas kostnadsförda leasingavgifter	-	-
--	---	---

### Leasingavtal där företaget är leasegivare

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Räkenskapernas intäktsförda leasingavgifter	103 973 259	70 444 634
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	98 946 561	66 894 463
Mellan ett och fem år	221 387 792	190 143 938
Senare än fem år	234 428 636	245 615 207
<b>Summa</b>	<b>554 762 989</b>	<b>502 653 608</b>

## Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Periodens intäkter/kostnader från HB	156 885	
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	455 214	
Nedskrivningar		-208 822
Periodens intäkter från intresseandel	6 518 914	36 304 364
Periodens kostnader från intresseandel	-4 077 075	-348 014
<b>Summa</b>	<b>3 053 938</b>	<b>35 747 528</b>

## Not 7 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, övriga	7 998 069	11 024 528
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 695 033	7 352 345
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	13 221 384	-1 267 882
Nedskrivningar	-	-
<b>Summa</b>	<b>23 914 486</b>	<b>17 108 991</b>
<b>Moderföretag</b>		
Utdelning	39 203	-
Resultat avyttring	38 840	-
Ränteintäkter, övriga	-	137 220
<b>Summa</b>	<b>78 043</b>	<b>137 220</b>

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Utdelningar	-	177 209
Ränteintäkter, övriga	2 147 165	102 215
Resultat vid avyttring	-	43 233
<b>Summa</b>	<b>2 147 165</b>	<b>322 657</b>
<b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	355 556	-
Ränteintäkter, övriga	713 615	102 215
Resultat vid avyttring	-	43 233
<b>Summa</b>	<b>1 069 171</b>	<b>145 448</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, övriga	-51 524 989	-17 881 266
<b>Summa</b>	<b>-51 524 989</b>	<b>-17 881 266</b>
<b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, övriga	-	-100
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-100</b>

## Not 10 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	6 040 023	5 613 952
Uppskjuten skatt	2 911 062	719 924
<b>Total redovisad skattekostnad i koncernen</b>	<b>8 951 085</b>	<b>6 333 876</b>
<b>Moderföretag</b>		
Aktuell skatt	81 079	-
<b>Summa skattekostnad i moderföretaget</b>	<b>81 079</b>	<b>-</b>

**Avstämning effektiv skatt**

		2023		2021	
		Procent		Belopp	
<b>Koncernen</b>					
Resultat före skatt		17 127 316		73 816 720	
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	3 528 227	20,6%	15 206 245	
Ej avdragsgilla kostnader		5 960 160		1 025 688	
Avdragsgilla ej bokförda kostnader		806 886		1 043 139	
Ej skattepliktiga intäkter		-3 745 124		-4 586 204	
Skattepliktiga ej bokförda intäkter		15 304		-656 197	
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		-824 698		-479 282	
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran		3 880 959		2 451 639	
Skatt hänförlig till tidigare år		-3 618		-264 139	
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler		-667 011		-7 407 008	
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>52,3%</b>	<b>8 951 085</b>	<b>8,6%</b>	<b>6 333 881</b>	
<b>Moderföretaget</b>					
Resultat före skatt		525 331		-87 410	
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	108 218	20,6%	-18 006	
Ej avdragsgilla kostnader		193		-	
Skattepliktiga ej bokförda intäkter		-98		25	
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		-27 235		17 981	
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		-		-	
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>15,4%</b>	<b>81 078</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	

## Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	816 021 578	805 558 984
-Nyanskaffningar	1 475 934	2 625 400
-Förvärv av dotterföretag	509 976 207	27 032 904
-Avyttringar och utrangeringar	-2 535 379	-7 100 654
-Omklassificeringar	18 957 928	-12 095 056
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 343 896 268</b>	<b>816 021 578</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-155 759 880	-138 329 901
-Förvärv av dotterföretag	-40 437 039	-
-Avyttringar och utrangeringar	2 535 378	1 274 075
-Omklassificeringar	-	6 760 383
-Årets avskrivning	-29 422 570	-25 464 437
<b>Vid årets slut</b>	<b>-223 084 111</b>	<b>-155 759 880</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 120 812 157</b>	<b>660 261 698</b>
Taxeringsvärde byggnader:	347 455 000	161 282 000
Taxeringsvärde mark:	90 131 000	58 447 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>437 586 000</b>	<b>219 729 000</b>
<b>Varav mark</b>		
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden	116 361 355	85 564 417
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>116 361 355</b>	<b>85 564 417</b>

Bedömt marknadsvärde på koncernens förvaltningsfastigheter uppgår till 1348 MSEK. Bokfört värde på motsvarande fastigheter uppgår till 1 047 MSEK. Marknadsvärdet har tagits fram genom en extern värdering under året. Antaget avkastningskrav för lokaler i Kalmar (som är merparten av beståndet) är satt till 5,4%-6,9%. Ägarandelen i förvaltningsfastigheterna uppgår till 55-100%.

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	147 851 138	89 800 007
-Nyanskaffningar	171 239	343 402
-Förvärv av dotterföretag	-	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	-1 454 591
-Omklassificeringar	1 003 376	59 162 320
<b>-Vid årets slut</b>	<b>149 025 753</b>	<b>147 851 138</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-57 365 519	-44 705 596
-Omklassificeringar	-	-6 642 988
-Förvärv av dotterföretag	-	-
-Årets avskrivning	-8 512 505	-6 517 769
-Avyttringar	-	500 834
<b>-Vid årets slut</b>	<b>-65 878 024</b>	<b>-57 365 519</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>83 147 729</b>	<b>90 485 619</b>
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp</i>	Inga	Inga
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	63 000	63 000
-Nyanskaffningar	-	-
<b>-Vid årets slut</b>	<b>63 000</b>	<b>63 000</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-15 750	-3 150
-Årets avskrivning	-12 600	-12 600
<b>-Vid årets slut</b>	<b>-28 350</b>	<b>-15 750</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>34 650</b>	<b>47 250</b>

## Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Vid årets början	80 087 082	72 868 960
Investeringar	40 271 690	58 425 759
Avyttring av dotterföretag	-	-4 140 373
Omklassificeringar	-21 981 435	-47 067 264
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>98 377 337</b>	<b>80 087 082</b>

## Not 14 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	37 362 546	37 362 546
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>37 362 546</b>	<b>37 362 546</b>

### *Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag*

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal a

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	2023-12-31	2022-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
P&E Persson AB, 556318-9801, Kalmar		79,96	37 362 546	37 362 546
			<b>37 362 546</b>	<b>37 362 546</b>

## Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	204 180 415	166 240 577
-Förvärv	574 160	9 049 488
-Avyttring	-525 000	-4 050 000
-Årets andel i intresseföretagens resultat	-354 995	32 940 350
-Omklassificeringar	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>203 874 580</b>	<b>204 180 415</b>

### *Spec av koncernens innehav av andelar i intresseföretag genom dotterföretag*

<i>Intresseföretag / org nr, säte</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Kapitalan- delens värde i koncernen</i>
<b>Indirekt ägda</b>		
Rapsenhöjden JV AB 559025-7571, Kalmar	-284 993	4 676 217
Industriparken i Kalmar Holding AB 556969-9753, Kalmar	6 479 970	7 559 724
Sveafastigheter Bostad Linné AB 559074-2051, Kalmar	4 186 955	31 271 306
CT Kalmar Invest AB 559132-3695, Kalmar	-109 184	18 996 763
P&E Samhällsfastigheter AB 559116-1194, Kalmar	2 283 766	27 941 278
PPE Holding i Borgholm AB 559309-7768, Kalmar	-451 366	83 103
P&E Oskarshamn Invest AB 559324-8494, Kalmar	2 158 606	6 027 506
PELIA Holding 2 AB 559324-8445, Kalmar	-527 139	261 431
HB Venus 15 932400-7864, Nybro	153 885	4 258 334
Pelia Fastigheter AB 559059-8859	406 999	2 790 234
Industriparken i Kalmar Holding AB	6 479 970	2 413 598

556969-9753 Fastb Norden Hold	-806 469	56 514 887
559192-9871 Bergagårdshöjden JV AB	-804 157	35 564 309
559006-0967, Kalmar Köpmannen 2 i Nybro AB	-68 220	5 515 890
<b>Summa</b>	<b>19 098 623</b>	<b>203 874 580</b>

## Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	176 402 176	176 193 708
-Tillkommande tillgångar	13 673 474	6 569 884
-Avgående tillgångar	-16 440 653	-6 361 416
-Omklassificeringar	-	-
<b>-Vid årets slut</b>	<b>173 634 997</b>	<b>176 402 176</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-10 844 951	-10 844 951
-Årets återförda nedskrivningar	-	-
<b>-Vid årets slut</b>	<b>-10 844 951</b>	<b>-10 844 951</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>162 790 046</b>	<b>165 557 225</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	7 349 384	6 005 540
-Tillkommande tillgångar	243 742	1 343 844
<b>-Vid årets slut</b>	<b>7 593 126</b>	<b>7 349 384</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 593 126</b>	<b>7 349 384</b>

## Not 17 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten Skattefordran	Uppskjuten Skatteskuld	Netto
<i>Koncernen - 2023-12-31</i>			
Byggnader och mark	984 065	-58 115 929	-57 131 864
Periodiseringsfonder	-	-1 097 952	-1 097 952
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>984 065</b>	<b>-59 213 881</b>	<b>-58 229 816</b>
<i>Koncernen - 2022-12-31</i>			
Byggnader och mark	1 006 725	-57 751 298	-56 744 572
Periodiseringsfonder	-	-514 758	-514 758
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 006 725</b>	<b>-58 266 056</b>	<b>-57 259 330</b>

Uppskjutna skatter värderas utifrån nominell skattesats. Undantag från denna regel görs endast vid sk substansförvärv där skattevärderingen varit en väsentlig del av affärsuppgörelsen varvid den uppskjutna skatten värderas baserat på köpeskillingen.

## Not 18 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	173 000 481	129 353 808
-Tillkommande fordringar	2 777 778	44 171 000
-Reglerade fordringar	-62 871 000	-524 327
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>112 907 259</b>	<b>173 000 481</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 955 008	2 413 337
-Tillkommande fordringar	-	-
-Reglerade fordringar	-	-458 329
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 955 008</b>	<b>1 955 008</b>

## Not 19 Pågående arbete för annans räkning

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Nedlagda utgifter på entreprenader	825 931	825 931
Avgår: Delfakturering på entreprenader	93 000	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>918 931</b>	<b>825 931</b>

## Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Upplupna intäkter	1 890 500	2 257 717
Uppl inkomsträntor	13 546 279	12 255 004
Övriga poster	8 561 180	7 089 258
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>23 997 959</b>	<b>21 601 979</b>
<b>Moderföretag</b>		
Uppl inkomsträntor	157 845	5 069
Övriga poster	11 637	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>169 482</b>	<b>5 069</b>

## Not 21 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 78 064 787 kr, disponeras enligt följande:

Fritt eget kapital vid årets början	77 620 535
Årets resultat	444 252
<b>Summa</b>	<b>78 064 787</b>
I ny räkning överföres	78 064 787

## Not 22 Antal aktier och kvotvärde

	2023-12-31	2022-12-31
<b>A-aktier</b>		
antal aktier		400 st
kvotvärde		50 kr
Totalt antal Röster (10 röster per aktie)		4000 st
<b>B-aktier</b>		
antal aktier		600 st
kvotvärde		50 kr
Totalt antal Röster (1 röst per aktie)		600 st

## Not 23 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	24 481	24 481
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023	175 000	
	<b>199 481</b>	<b>24 481</b>

## Not 24 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Redovisat värde vid årets slut	65 049 990	21 670 785
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än tolv månader från balansdagen	65 049 990	21 670 785

## Not 25 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	118 517 231	80 697 723
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	742 898 000	486 549 298
<b>Summa</b>	<b>861 415 231</b>	<b>567 247 021</b>

Beviljad checkkredit, 126 000 000 kr, varav utnyttjad 104 911 231 kr ingår ovan.

## Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncernen</b>		
Upplupna löner	817 080	201 628
Upplupna semesterlöner	4 036 879	3 938 171
Upplupna sociala avgifter	2 043 296	1 956 611
Upplupna räntekostnader	10 906 471	4 308 678
Upplupna övriga kostnader	10 881 574	6 707 771
Förutbetalda intäkter	75 421 093	71 672 632
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>104 106 393</b>	<b>88 785 491</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Upplupna övriga kostnader	75 000	69 999
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>75 000</b>	<b>69 999</b>

## Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>		-
<b>Koncernen</b>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	865 450 000	565 950 000
Företagsinteckningar	6 000 000	6 000 000
Aktier	269 181 432	147 846 954
Övriga (var för sig)	5 169 810	5 169 810
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 145 801 242</b>	<b>724 966 764</b>

### Eventualförpliktelser

Garantibelopp Fastigo 607 360 kr (597 001 kr).

Ansvar som borgensman i handelsbolag 28 099 000 kr (29 047 000 kr).

Ansvar som borgensman till förmån för intressebolag 256 890 600 (354 080 000 kr).

## Not 28 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>	Inga	Inga

### Eventualförpliktelser

Ansvar som borgensman till förmån för koncernföretag 92 000 000 kr (108 000 000 kr).

## Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen har under kvartal 1 2024 förvärvat en fastighet i Växjö. Fastigheten är belägen i området Dalbo och inrymmer hyresrätter och verksamhetslokaler. Koncernens andel av fastigheten överstiger 50% vilket medför att det förvärvade bolaget utgör ett dotterbolag till koncernen.

## Not 30 Nyckeltalsdefinitioner

*Rörelsemarginal %:*

Rörelseresultat / Total omsättning.

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Avkastning på eget kapital:*

Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital

*Soliditet:*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

## Underskrifter

Kalmar den dagen som framgår av elektronisk signatur.

Per-Olof Persson  
Styrelseordförande och Verkställande direktör

Karl-Johan Grem  
Styrelseledamot

Eva-Britt Svensson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557515746829

## Dokument

### Årsredovisning 2023 Persson Holding

Huvuddokument

30 sidor

Startades 2024-04-22 07:27:40 CEST (+0200) av Rasmus

Johnsson (RJ)

Färdigställt 2024-04-29 19:36:07 CEST (+0200)

## Initierare

### Rasmus Johnsson (RJ)

P&E Persson AB

Org. nr 556318-9801

rasmus.johnsson@poefastigheter.se

+46733865717

## Signerare

### Per-Olof Persson (PP)

Personnummer 511206-2996

p-o.persson@poefastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Jonny Per-Olof Persson"

Signerade 2024-04-22 09:55:07 CEST (+0200)

### Franz Lindström (FL)

Personnummer 771018-3570

franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Franz Robert Nicholas Lindström"

Signerade 2024-04-29 19:36:07 CEST (+0200)

### Karl-Johan Grem (KG)

Personnummer 830408-2939

karl-johan.grem@poefastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olof  
Henrik Karl-Johan Grem"

Signerade 2024-04-22 09:37:03 CEST (+0200)

### Ewa-Britt Svensson (ES)

Personnummer 530710-2920

ewabritt.svensson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Sylvia Eva-Britt Svensson"

Signerade 2024-04-23 18:02:03 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515746829

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





Building a better  
working world

2024050300921

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i P&E Persson Holding AB, org.nr 559189-4976

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för P&E Persson Holding AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens 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 uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentlig-

heter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.



Building a better  
working world

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av P&E Persson Holding AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens 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.

### Revisorans ansvar

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om

detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Franz Robert Nicholas Lindström**

Auktoriserad revisor

Serienummer: f8cf9c46488632[...]003fe638473e7

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-29 17:34:40 UTC



Jag intygar att denna  
kopia överensstämmer  
med originalet.

*Rasmus  
Johnsson*

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024050300922

Penneo dokumentnyckel: 1105E-5C8QO-6DT3H-AE53X-GZN2G-Q1Q26