

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

**Sylta Holding AB**  
**556856-0972**

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 30/6-23. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30/6-2023



Ola Thunell

Sylta Holding AB  
556856-0972

## ÅRSREDOVISNING FÖR SYLTA HOLDING AB

Styrelsen för Sylta Holding AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar aktier i bolaget Signum Björsta Fastigheter AB, org nr 559313-0635.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-	-2	-3	-2
Soliditet	8%	8%	100%	1%

#### Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor	Balanserat				Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	50	-	2	-2	50
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-2	2	0
Årets resultat				-	0
<b>Utgående balans</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>

Sylta Holding AB  
556856-0972

### Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	135
Årets resultat	-
	<u>135</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	135
	<u>135</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.



af

Sylta Holding AB  
556856-0972

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		-	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-	-2
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>0</b>	<b>-2</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>0</b>	<b>-2</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>-2</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>-2</b>

Sylta Holding AB  
556856-0972

2023072025566

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	3	586	586
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>586</b>	<b>586</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>586</b>	<b>586</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		3	3
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		22	22
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>22</b>	<b>22</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>25</b>	<b>25</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>611</b>	<b>611</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		0	2
Årets resultat		-	-2
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		561	561
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>561</b>	<b>561</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>611</b>	<b>611</b>

Sylta Holding AB  
556856-0972

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Ingen koncernredovisning upprättas med stöd av ÅRL 7 kap. 2 §.

### Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Signum Holding AB, org nr 556962-2201, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Signum Fastigheter AB, org nr 559195-9951, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år.

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	586	-
Förvärv	-	25
Lämnade aktieägartillskott	-	561
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>586</b>	<b>586</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>586</b>	<b>586</b>

Stockholm den

30/6-2023



Ola Thunell  
Styrelseordförande



Mikael Hultman

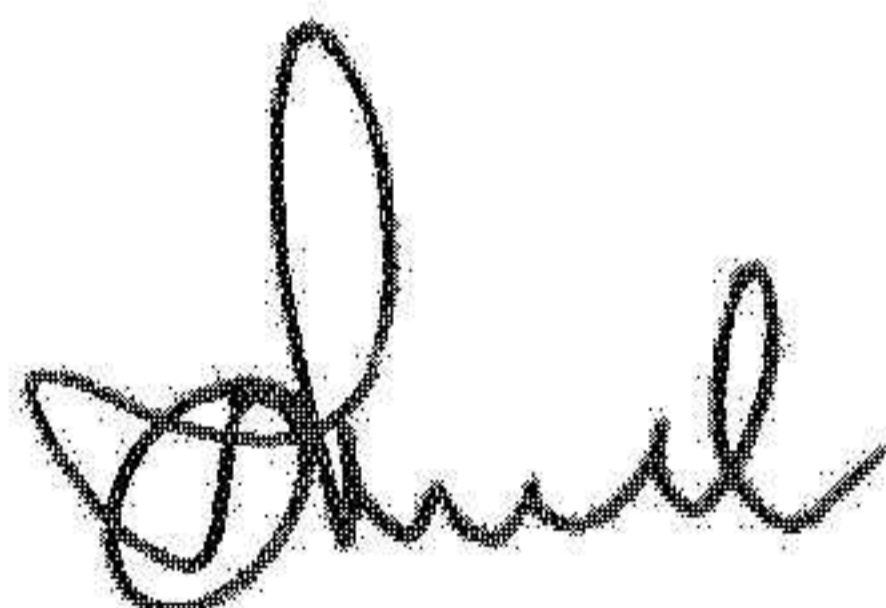
Årsredovisning för  
**Signum Fastigheter AB**  
559195-9951

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Signum Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-09-12. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-09-12.



Ola Thunell  
Styrelseledamot

## Signum Fastigheter AB

Organisationsnummer 559195-9951

### Arsredovisning och Koncernredovisning 2022

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna  
årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

#### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning, koncernen	5
Balansräkning, koncernen	6
Förändring av eget kapital, koncernen	7
Kassaflödesanalys, koncernen	8
Resultaträkning, moderbolaget	9
Balansräkning, moderbolaget	10
Förändring av eget kapital, moderbolaget	11
Kassaflödesanalys, moderbolaget	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	21



Detaljplaneändringen i Björsta, Nynäshamn vinner laga kraft. Den nya planen omfattar ca 20 000 kvm BTA. Tredje etappen i Stenby Park, Eskilstuna färdigställs med tillträden under april och slutfinansiering i maj 2023.

Avyttring av Syrgasen i Norrtälje skedde i maj 2023, vidare har bolaget tecknat avtal om att sälja en fastighet för LSS boende i Björstaprojektet till G17 gruppen.

Organisationen minskade med ytterligare 5 FTE:s, per sista maj pågår fortfarande uppsägningstid för några av dessa.

CFO slutar under våren och VD säger upp sig. Ett nytt Management Team är på plats sedan 1 maj 2023.

Under augusti månad genomför Signum en nyemission där Mary Ann Holding åtagit sig att delta genom att teckna samtliga aktier till ett belopp om 50 000 000 SEK villkorat av att aktieägarna vid en extra bolagsstämma röstar positivt för att ändra bolagsordningen. Att ändrad bolagsordning krävs för att bolaget skall kunna genomföra nyemissionen samt ge förutsättningar för en planerad kvittnings eller apportemission. Grunden till kvittnings eller apportemissionen är att bolaget villkorat nyemissionen även åtagit sig att förvärva/apportera in en del av fastigheten Åker styckebruk 2:3, Strängnäs, motsvarande 62 000 kvm ljus BTA. Förvärvet eller apporten genomförs som bolagsförvärv/apport. Efter förvärv har bolaget ett Eget kapital uppgående till 290 Msek och Mary Ann Holding har blivit majoritetsägare av bolaget. Genom denna emission tillförs bolaget medel som säkrar likviditet och Eget kapital för fortsatt drift.

#### Skatteverket

Under inledningen av sommaren fick Bolaget beslut från Skatteverket att moms och inkomstskatt för beskattningsåren 2019 tom 2022 bedöms ha varit felaktiga.

Beslutet baseras på att Skatteverket anser att bolaget har sålt sina projektutvecklingstjänster till ett för lågt pris till bostadsrättsföreningar som ansetts vara närstående till bolaget, och att det därför finns grund för att omvärdera beskattningsunderlaget för moms samt uttagsbeskatta inkomstskattemässigt. Skulle Skatteverket få bifall för sin ståndpunkt skulle detta innebära en tillkommande kostnad (inklusive ränta och skattetillägg) för Signum.

Bolaget har överklagat beslutet samt begärt anstånd med inbetalningen av skatten. Grunden för överklagandet är att Skatteverket inte har redogjort för någon utredning gällande marknadsvärdet för jämförbara tjänster och har därför inte visat att det klart framgår att de specifika tjänsterna har tillhandahållits till ett underpris. Det framgår tydligt av rättspraxis inom både moms (HFD 2021 ref. 53) och inkomstskatt (HFD 2017 ref. 14) att bestämmelserna om omvärdering och uttagsbeskattning ska tolkas restriktivt och det uppställs höga krav på Skatteverket att kunna visa att det klart framgår att det pris som tagits ut inte motsvarar marknadsvärdet.

Bolagets uppfattning är, baserat på den rättspraxis som finns för gällande liknande situationer, mer än sannolikt att bolaget vinner framgång i domstol och därför inte kommer att behöva betala det belopp som Skatteverket har påfört. Någon skuld eller avsättning har därför inte beaktats i redovisningen.

**Koncernen**

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019 (10 mån)</b>
Nettoomställning	90 683	52 572	41 188	26 710
Resultat efter finansiella poster	-38 486	-11 358	-25 765	-10 985
Balansomslutning	262 485	305 888	208 548	284 565
Soliditet (%)	31%	46%	50%	50%
Medeltal anställda	21	15	15	15

**Moderbolaget**

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019 (10 mån)</b>
Nettoomställning	83 832	52 572	39 369	24 614
Resultat efter finansiella poster	-31 835	-33 437	-35 132	-17 580
Balansomslutning	132 675	97 752	52 402	136 506
Soliditet (%)	25%	64%	71%	53%
Medeltal anställda	21	15	15	15

**Resultatdisposition**

*(Belopp i kr)*

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

balanserad vinst 40 445 063

årets resultat -31 835 252

---

8 609 811

Styrelsen föreslår att:

till aktieägarna utdelas 0

i ny räkning överföres 8 609 811

---

8 609 811

Beträffande bolagets och koncernens resultat och ställning övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och beslutskommentarer.

**Balansräkning**

Belopp i tkr	Not	Koncernen	
		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	6	8 261	8 069
Varumärke	7	3 128	3 522
		<u>11 389</u>	<u>11 591</u>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 442	785
		<u>4 442</u>	<u>785</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	10	4 872	2 823
Fordringar hos intresseföretag		0	0
Andra långfristiga fordringar	11	30	2 300
		<u>4 902</u>	<u>5 123</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 733</b>	<b>17 499</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Projektfastigheter	12	185 724	163 561
Kundfordringar		20 676	3 194
Fordringar hos intresseföretag		3 448	11 697
Skattefordran		391	1 849
Övriga fordringar	11	28 006	103 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 667	2 048
		<u>239 912</u>	<u>286 180</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	<b>1 841</b>	<b>2 209</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>241 752</b>	<b>288 389</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>262 485</b>	<b>305 888</b>



## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	Koncernen	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-32 060	-6 573
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 421	1 725
Resultat från avyttring av projektfastigheter		-3 951	-27 819
Övriga poster		-773	-542
Erhållen ränta		79	1 169
Betald ränta		-6 314	-5 209
Betald skatt		454	2 869
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-40 145</b>	<b>-34 380</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av projektfastigheter		-22 163	-21 135
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		59 172	-38 913
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		29 584	20 046
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>26 448</b>	<b>-74 382</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1 476	-4 862
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4 400	-262
Försäljning andelar i koncernbolag		0	13 320
Investeringar i andelar i intressebolag		-2 049	-2 750
Utdelning från intresseföretag		0	0
Amortering		0	0
Andra långfristiga fordringar		2 270	-32 792
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 655</b>	<b>-27 346</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyupptagna finansiella skulder		5 538	42 856
Amortering av finansiella skulder		-29 706	0
Nyemission		3 007	59 458
Utbetald utdelning		0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-21 161</b>	<b>102 314</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-368</b>	<b>586</b>
Likvida medel vid årets början		2 209	1 623
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 842</b>	<b>2 209</b>

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	6	8 261	8 068
Varumärken	7	3 127	3 522
		<u>11 388</u>	<u>11 590</u>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	8	706	785
		<u>706</u>	<u>785</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	9	6 050	50
Fordringar hos koncernföretag			0
Fordringar hos intresseföretag		0	0
Andra långfristiga fordringar	11	30	2 300
		<u>6 080</u>	<u>2 350</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 174</b>	<b>14 725</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Pågående arbeten för annans räkning		24 453	17 080
		<u>24 453</u>	<u>17 080</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		20 585	3 049
Fordringar hos koncernföretag		52 137	52 022
Fordringar hos intresseföretag		3 430	7 458
Skattefordran		305	1 708
Övriga fordringar	11	11 952	108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		665	796
		<u>89 074</u>	<u>65 141</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	<b>971</b>	<b>805</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>114 499</b>	<b>83 026</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>132 675</b>	<b>97 751</b>

**Kassaflödesanalys**

Belopp i tkr	Not	Moderbolaget	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-31 389	-32 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		1 971	1 491
Erhållen ränta		0	0
Erlagd ränta		-446	-490
Betald skatt		0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-29 864</b>	<b>-31 947</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av pågående arbete för annans räkning		-7 373	-17 080
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-23 932	-35 879
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		66 369	21 787
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 200</b>	<b>-63 119</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1 769	-4 862
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		81	-261
Fordringar hos koncernföretag		-6 000	13 060
Utlåning		2 270	-2 300
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 418</b>	<b>5 637</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyupptagna finansiella skulder		0	-927
Amortering av finansiella skulder		-2 622	0
Nyemission		3 007	58 378
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>385</b>	<b>57 451</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>167</b>	<b>-31</b>
Likvida medel vid årets början		805	836
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>971</b>	<b>805</b>

#### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning. Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

I företaget finns 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.

#### **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.

#### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### **Skatt**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

#### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen hänförs i allt väsentligt till försäljning av material och husdelar samt projektledningstjänster till bostadsrättsföreningar inom ramen för bostadsutvecklingsprojekt.

### Not 3 Leasingavgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Operationell leasing, inkl hyra för lokal</i>				
Leasingavgifter, årets kostnad	580	627	580	627
<i>Aterstående leasingavgifter förfaller enligt följande</i>				
Inom ett år	344	741	344	741
Senare än ett år men inom fem år	0	0	0	0
Senare än fem år	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>344</b>	<b>741</b>	<b>344</b>	<b>741</b>

### Not 4 Medeltalet anställda samt löner och andra ersättningar

#### Medelantalet anställda

Koncernen har under året haft i genomsnitt 21 anställda (8 kvinnor och 13 män).  
Samtliga har varit anställda i moderbolaget.

#### Löner och andra ersättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Styrelse och verkställande direktör	4 326	6 117	4 326	6 117
Övriga anställda	9 805	9 978	9 805	9 978
	<b>14 131</b>	<b>16 095</b>	<b>14 131</b>	<b>16 095</b>

#### Pensions- och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	452	452	452	452
Pensionskostnader för övriga anställda	894	931	894	931
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	4 427	5 368	4 427	5 368
	<b>5 773</b>	<b>6 751</b>	<b>5 773</b>	<b>6 751</b>

#### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	0	0	0	0
Andel män i styrelsen	100%	100%	100%	100%

#### Styrelsen och VD

Verkställande direktören har ett anställningsavtal som stipulerar sex månaders ömsesidig uppsägningstid. Därutöver har VD en konkurrensklausul i 12 månader under vilken period bolaget har ett åtagande att ersätta VD för utebliven inkomst, dock maximalt 50% av VDs lön vid avgångstillfället.



#### Not 17 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	33 420	72 255	0	0
Pantsatta andelar i koncernföretag	0	9 550	0	0
Spärrade bankmedel	0	0	0	0
Pantsatta fodringar	0	0	0	0
Summa	33 420	81 805	0	0

#### Not 18 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtagande för extern part avseende upptagna lån	173 147	158 155	173 147	158 155
Summa	173 147	158 155	173 147	158 155

#### Not 19 Väsentliga händelser efter balansdagen

Detaljplaneändringen i Björsta, Nynäshamn vinner laga kraft. Den nya planen omfattar ca 20 000 kvm BTA. Tredje etappen i Stenby Park, Eskilstuna färdigställs med tillträden under april och slutfinansiering i maj 2023.

Avyttring av Syrgasen i Norrtälje skedde i maj 2023, vidare har bolaget tecknat avtal om att sälja en fastighet för LSS boende i Björstaprojektet till G17 gruppen.

Organisationen minskade med ytterligare 5 FTE:s, per sista maj pågår fortfarande uppsägningstid för några av dessa.

CFO slutar under våren och VD säger upp sig. Ett nytt Management Team är på plats sedan 1 maj 2023.

Under augusti månad genomför Signum en nyemission där Mary Ann Holding åtagit sig att delta genom att teckna samtliga aktier till ett belopp om 50 000 000 SEK villkorat av att aktieägarna vid en extra bolagsstämma röstar positivt för att ändra bolagsordningen. Att ändrad bolagsordning krävs för att bolaget skall kunna genomföra nyemissionen samt ge förutsättningar för en planerad kvittnings eller apportemission. Grunden till kvittnings eller apportemissionen är att bolaget villkorat nyemissionen även åtagit sig att förvärva/apportera in en del av fastigheten Åker styckebruk 2:3, Strängnäs, motsvarande 62 000 kvm ljus BTA. Förvärvet eller apporten genomförs som bolagsförvärv/apport. Efter förvärv har bolaget ett Eget kapital uppgående till 290 Msek och Mary Ann Holding har blivit majoritetsägare av bolaget. Genom denna emission tillförs bolaget medel som säkrar likviditet och Eget kapital för fortsatt drift.

#### Skatteverket

Under inledningen av sommaren fick Bolaget beslut från Skatteverket att moms och inkomstskatt för beskattningsåren 2019 tom 2022 bedöms ha varit felaktiga.

Beslutet baseras på att Skatteverket anser att bolaget har sålt sina projektutvecklingstjänster till ett för lågt pris till bostadsrättsföreningar som ansetts vara närstående till bolaget, och att det därför finns grund för att omvärdera beskattningsunderlaget för moms samt uttagsbeskatta inkomstskattemässigt. Skulle Skatteverket få bifall för sin ståndpunkt skulle detta innebära en tillkommande kostnad (inklusive ränta och skattetillägg) för Signum.

Bolaget har överklagat beslutet samt begärt anstånd med inbetalningen av skatten. Grunden för överklagandet är att Skatteverket inte har redogjort för någon utredning gällande marknadsvärdet för jämförbara tjänster och har därför inte visat att det klart framgår att de specifika tjänsterna har tillhandahållits till ett underpris. Det framgår tydligt av rättspraxis inom både moms (HFD 2021 ref. 53) och inkomstskatt (HFD 2017 ref. 14) att bestämmelserna om omvärdering och uttagsbeskattning ska tolkas restriktivt och det uppställs höga krav på Skatteverket att kunna visa att det klart framgår att det pris som tagits ut inte motsvarar marknadsvärdet.

Bolagets uppfattning är, baserat på den rättspraxis som finns för gällande liknande situationer, mer än sannolikt att bolaget vinner framgång i domstol och därför inte kommer att behöva betala det belopp som Skatteverket har påfört. Någon skuld eller avsättning har därför inte beaktats i redovisningen.

# Verifikat

Transaktion 09222115557498294753

## Dokument

**Årsredovisning Signum Fastigheter AB 2022 Final**  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2023-08-09 15:26:40 CEST (+0200) av Fredrik Thunell (FT)  
Färdigställt 2023-08-09 20:07:01 CEST (+0200)

## Initierare

**Fredrik Thunell (FT)**  
Signum Fastigheter AB  
fredrik.thunell@signumhem.se  
+46705444766

## Signerande parter

**Anders Nyström (AN)**  
Personnummer 730929-0455  
anders@propertypal.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Olof Nyström"  
Signerade 2023-08-09 17:40:00 CEST (+0200)

**Mikael Hultman (MH)**  
Personnummer 630921-1172  
mikael.hultman@signumhem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL HULTMAN"  
Signerade 2023-08-09 15:37:33 CEST (+0200)

**Ola Thunell (OT)**  
Personnummer 5610046954  
ola.thunell@signumhem.se



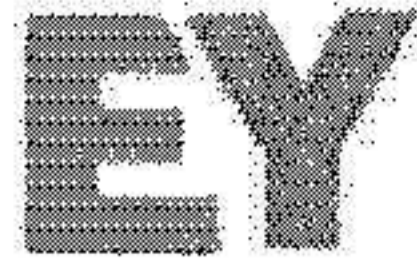
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA THUNELL"  
Signerade 2023-08-09 16:10:03 CEST (+0200)

**Oskar Wall (OW)**  
Personnummer 7506031439  
oskar.wall@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Oskar Wall"  
Signerade 2023-08-09 20:07:01 CEST (+0200)





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Signum Fastigheter AB, org.nr 559195-9951

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och 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 revisionssed 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 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

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

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

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

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.

# 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."

## Erik Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750603xxxx

IP: 185.130.xxx.xxx

2023-08-09 18:08:09 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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](mailto: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>