

Styrelsen för

# Cityfast Sverige holding AB

Org nr 556690-9304

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

### Innehållsförteckning:

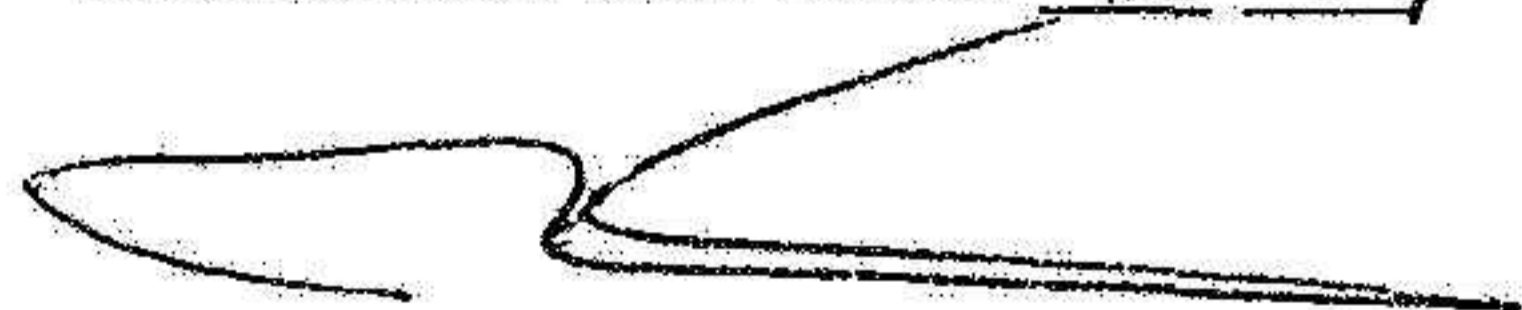
Sida

Förvaltningsberättelse	
Resultaträkning - koncernen	
Balansräkning - koncernen	
Förändringar i eget kapital koncernen	
Kassaflödesanalys - koncern	
Resultaträkning - moderföretag	
Balansräkning - moderföretag	
Förändringar i eget kapital Moderbolaget	
Kassaflödesanalys - moderföretag	
Noter	
Underskrifter	

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Cityfast Sverige holding AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma denna dag. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Stockholm den 2023-06-27



Richard Ghneim

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Cityfast Sverige Holding AB har sitt säte i Stockholm. Om inte annat anges nedan redovisas alla belopp i svenska kronor (kr).

### Allmänt om verksamheten

#### Koncern

Koncernens verksamhet består av att förvalta fastigheter samt driva hotell och restaurangverksamhet.

#### Moderföretag

Moderbolaget förvaltar andelar i dotterföretag och andra finansiella anläggningstillgångar.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

#### Koncern

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, tkr	187 464	149 312	136 255
Balansomslutning, tkr	1 841 663	1 435 029	1 381 103
Resultat efter finansiella poster, tkr	35 978	24 480	30 089
Avkastning på sysselsatt kapital %	7%	3%	4%
Avkastning på eget kapital %	37%	32%	51%
Soliditet, %	5%	5%	4%

Definitioner: se not 32.

#### Moderföretag

Belopp SEK	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning, tkr	-	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 398	-1 336	-1 335	6 920	-266
Soliditet, %	7	10%	10%	10%	7%

Definitioner: se not 32.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2022 har dotterbolaget Eat & stay Sthlm AB drivit en hotell- och restaurangverksamhet på Sveavägen i Stockholm och ett till hotell, i Bromma vilket ökat koncernens omsättning.

### Viktiga förhållanden

Bolaget ägs till 100% av Richard Ghneim.

## Förväntad framtida utveckling

### **Koncern**

Koncernen förväntas att ha en mycket positiv utveckling både på sin fastighetsförvaltning och även gällande den nytillkomna verksamheten hotell- och restaurangdrift. Då bolaget agerar i Stockholmsmarknaden så bedöms utsikterna både på uthyrning av lägenheter, vilket utgör den största delen av koncernen fastighetsförvaltning, och hotell- och restaurangdrift ytterst gynnsamma både på kort och lång sikt. Inget tyder på att efterfrågan på båda dessa tjänster ska minska, tvärtom.

### **Moderföretag**

För moderbolaget gäller det samma positiva utveckling som för hela koncernen då det är moderbolaget som antingen direkt eller indirekt äger samtliga aktierna i alla koncernbolag. Avkastningen från koncernbolagen kommer att fortsätta på minst den nivå som varit under de senaste åren.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

### **Koncern**

Majoriteten av koncernbolagen har en extern lånefinansiering vilket medför en stor känslighet för ränteförändringar. Om ränteläget för denna typ av lån kommer att höjas väsentligt är det förstås en riskfaktor för dessa bolag. Koncernen har motverkat effekterna genom att försöka fördela lånen till delvis rörliga och delvis fasta räntor för att öka förutsebarheten i driften på några års sikt. Koncernen har dragit ner på ombyggnader för att förstärka likviditeten i bolaget.

### **Moderföretag**

Moderbolagets verksamhet, fastighetsförvaltning inom Stor Stockholm, bedöms inte innebära några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer.

2023062946599

## Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

<i>Disponibla medel</i>	<i>Belopp i SEK</i>
Balanserade vinstmedel	49 935 914
Årets resultat	6 057 248
<b>Summa</b>	<b>55 993 162</b>
<i>Styrelsens förslag till resultatdisposition</i>	
Utdelning (1 000 st * 4 271,10 kr/aktie]	4 271 100
Balanseras i ny räkning	51 722 062
<b>Summa</b>	<b>55 993 162</b>

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

Vad beträffar företags resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

2023062946600

## Resultaträkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4	187 463 928	149 312 264
Övriga rörelseintäkter	5	420 748	891 947
		<u>187 884 676</u>	<u>150 204 211</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-16 045 846	-21 784 659
Övriga externa kostnader	6	-57 207 312	-42 391 566
Personalkostnader	7	-11 663 801	-11 994 638
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-37 128 138	-31 333 442
Övriga rörelsekostnader	8	-	-6 142
<b>Rörelseresultat</b>		<u>65 839 579</u>	<u>42 693 764</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	169 300	21 066
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-30 030 643	-18 234 483
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>35 978 236</u>	<u>24 480 347</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>35 978 236</u>	<u>24 480 347</u>
Skatt på årets resultat	13	-10 093 510	-5 025 511
<b>Årets resultat</b>		<u>25 884 726</u>	<u>19 454 836</u>
Hänförligt till Moderföretagets aktieägare		25 884 726	19 454 836

2023062946601

## Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	14	1 788 539 714	1 341 921 689
Inventarier, verktyg och installationer	15	8 112 889	12 260 854
		<u>1 796 652 603</u>	<u>1 354 182 543</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		60 000	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	12 200	12 200
Uppskjuten skattefordran	20	264 516	-
		<u>336 716</u>	<u>12 200</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 796 989 319</u>	<u>1 354 194 743</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 369 044	7 328 961
Skattefordringar		6 678 566	1 510 993
Övriga fordringar		7 349 902	16 272 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		408 620	629 473
		<u>16 806 132</u>	<u>25 741 641</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>27 867 148</u>	<u>55 092 597</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>44 673 280</u>	<u>80 834 238</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>1 841 662 599</u>	<u>1 435 028 981</u>

2023062946602

## Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Balanserat resultat inkl årets resultat		96 734 737	75 285 274
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>96 834 737</u>	<u>75 385 274</u>
Summa eget kapital		<u>96 834 737</u>	<u>75 385 274</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	20	195 283 324	110 446 075
		<u>195 283 324</u>	<u>110 446 075</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	25		
Övriga skulder till kreditinstitut		559 555 148	715 438 761
Övriga långfristiga skulder		46 984 031	47 163 973
		<u>606 539 179</u>	<u>762 602 734</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	25	901 073 931	438 113 818
Förskott från kunder		125 000	320 000
Leverantörsskulder		10 914 953	8 256 005
Skatteskulder		2 427 859	10 479 779
Övriga kortfristiga skulder		3 809 740	4 325 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	24 653 876	25 100 150
		<u>943 005 359</u>	<u>486 594 898</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>1 841 662 599</u>	<u>1 435 028 981</u>

2023062946603

## Förändringar i eget kapital koncernen

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Annat eget kapital inkl årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Belopp vid årets ingång	100 000	75 285 274	75 385 274
Utdelning		-4 435 263	-4 435 263
Årets resultat		25 884 726	25 884 726
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>96 734 737</b>	<b>96 834 737</b>

2023062946604

## Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		65 839 579	42 693 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	27	37 128 138	39 026 425
Erhållen ränta	9	169 300	21 066
Betald ränta		-28 080 831	-18 234 483
Betald inkomstskatt		-22 836 381	-16 837 142
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>52 219 805</b>	<b>46 669 630</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		14 274 008	-5 629 512
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-3 077 754	-8 756 809
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>63 416 059</b>	<b>32 283 309</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag	27	-369 133 078	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-93 494	-14 274 101
Förvärv av finansiella tillgångar		-60 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-369 286 572</b>	<b>-14 274 101</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		101 233 826	46 736 920
Amortering av låneskulder		-10 195 000	-46 660 000
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		192 041 500	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-4 435 264	-3 600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>278 645 062</b>	<b>-3 523 080</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-27 225 451</b>	<b>14 486 128</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>55 092 597</b>	<b>40 606 469</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>27 867 146</b>	<b>55 092 597</b>

2023062946605

## Resultaträkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter	5	-	11 250
		-	11 250
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-3 106	-
Övriga externa kostnader	6	-141 320	-428 613
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-144 426</b>	<b>-417 363</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	121 992	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 375 867	-918 585
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 398 301</b>	<b>-1 335 948</b>
Bokslutsdispositioner	12	1 912 049	1 982 265
Koncernbidrag	11	6 981 377	-1 000 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 495 125</b>	<b>-353 683</b>
Skatt på årets resultat	13	-1 437 877	-159 032
<b>Årets resultat</b>		<b>6 057 248</b>	<b>-512 715</b>

2025062946606

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17	552 204 507	177 997 661
Fordringar hos koncernföretag	3,18	423 532 950	517 954 355
Andelar i bostadsrättsföreningar	21	54 966 462	54 966 462
		<u>1 030 703 919</u>	<u>750 918 478</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 030 703 919</u>	<u>750 918 478</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 001 590	2 222 103
		<u>3 001 590</u>	<u>2 222 103</u>
<i>Kassa och bank</i>		10 915 426	39 304 965
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>13 917 016</u>	<u>41 527 068</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>1 044 620 935</u>	<u>792 445 546</u>

2023062946607

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	23	100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	22	49 935 914	54 883 892
Årets resultat		6 057 248	-512 715
		55 993 162	54 371 177
<b>Summa eget kapital</b>		56 093 162	54 471 177
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	24	24 563 767	26 475 816
		24 563 767	26 475 816
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	3,25	919 986 348	667 019 081
Övriga långfristiga skulder	25	42 348 506	42 910 848
		962 334 854	709 929 929
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 260	-
Aktuell skatteskuld		1 437 877	1 381 123
Övriga kortfristiga skulder		515	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	187 500	187 501
		1 629 152	1 568 624
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		1 044 620 935	792 445 546

2023062946608

## Förändringar i eget kapital Moderbolaget

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Belopp vid årets ingång	100 000	54 371 178	54 471 178
Utdelning		-4 435 264	-4 435 264
Årets resultat		6 057 248	6 057 248
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>55 993 162</b>	<b>56 093 162</b>

2023062946609

## Kassaflödesanalys - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-144 426	-417 363
Erhållen ränta	9	121 992	-
Betald ränta	10	-1 375 867	-918 585
Betald skatt		-1 381 123	-5 756 330
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-2 779 424</b>	<b>-7 092 278</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-779 487	3 662 686
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		3 775	91 753
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-3 555 136</b>	<b>-3 337 839</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnade aktieägartillskott	17	-1 100 000	-
Förvärv av dotterföretag	17	-373 106 846	-
Årets lämnade lån till koncernbolag		-64 741 791	-49 790 000
Årets amorteringar från koncernbolag		159 163 196	58 690 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-279 785 441</b>	<b>8 900 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		294 000 018	88 119 560
Amortering av låneskulder		-41 595 093	-49 783 630
Erhållna koncernbidrag	11	23 439 887	-
Lämnade koncernbidrag	11	-16 458 510	-1 000 000
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-4 435 264	-3 600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>254 951 038</b>	<b>33 735 930</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-28 389 539</b>	<b>39 298 091</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>39 304 965</b>	<b>6 874</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>10 915 426</b>	<b>39 304 965</b>

2023062946610

## 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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

#### **Koncernredovisning**

I koncernredovisningen konsolideras moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med moderföretagets bokslutsdatum.

#### **Dotterföretag**

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på 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 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 tilläggsköpeskilling. 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 företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

#### **Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag**

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3) kap 7, enligt indirekt metod. Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret och omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

#### **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.

Anskaffningsvärdet på koncernens byggnader har fördelats komponenter.

2023062946611

Låneutgifter inkluderas inte i anskaffningsvärdet.

#### *Tillkommande utgifter*

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

#### *Borttagande från balansräkningen*

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som en skillnad mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna *Övriga rörelseintäkter* eller *Övriga rörelsekostnader*.

#### *Avskrivningar*

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk.

Avskrivningar baseras på beräknad nyttjandeperiod och görs årligen med procentsatser enligt nedan.

	<i>Koncern</i>
	<i>%</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader (fördelat på olika komponenter i olika bolag)	1-20%
-Inventarier, verktyg och installationer	20%

#### *Låneutgifter*

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande*.

#### *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.

#### *Finansiella leasingavtal*

Rättigheter och skyldigheter enligt finansiella leasingavtal redovisas som tillgång och skuld i balansräkningen. Vid det första redovisningstillfället värderas tillgången och skulden till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som är direkt hänförliga till ingående och upplägg av leasingavtalet läggs till det belopp som redovisas som tillgång.

Efter det första redovisningstillfället fördelas minimileaseavgifterna på ränta och amortering av skulden enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnader det räkenskapsår de uppkommit.

Den leasade tillgången skrivs av över nyttjandeperioden [leasingperioden].

#### *Operationella leasingavtal*

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

### **Ersättningar till anställda**

#### **Ersättningar till anställda efter avslutad anställning**

Bolaget tillhandahåller ersättningar efter avslutad anställning i form av pensioner genom olika avgiftsbestämda planer.

##### **Avgiftsbestämda pensionsplaner**

Bolaget betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende flera statliga planer och försäkringar för enskilda anställda. Bolaget har inga legala eller informella förpliktelser att betala yttre avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.

#### **Kortfristiga ersättningar till anställda**

Kortfristiga ersättningar till anställda, exempelvis löner, semesterersättningar och bonus, är ersättningar till anställda som förfaller inom 12 månader från balansdagen är det som den anställde tjänat in ersättningen. Kortfristiga ersättningar värderas till det diskonterade beloppet som bolaget förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

### **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. 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 nuvärdesberäknats.

### **Intäkter**

Intäkter uppkommer från försäljningen av varor och utförandet av tjänster och redovisas i posten *Nettoomsättning*. Intäkter värderas till det verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas för varor som levererats och tjänster som utförts, dvs till försäljningspris exklusive handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag samt mervärdesskatt. Belopp som erhålls för annans räkning ingår inte i företagets intäkter.

#### **Hysesintäkter**

Hysesintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

#### **Övriga rörelseintäkter**

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från aktiviteter utanför koncernens huvudsakliga verksamhet.

2023062946613

### Redovisningsprinciper i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

#### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag värderas till anskaffningsvärde minskat med nedskrivningar. Utdelningar från dotterföretag redovisas som intäkt.

#### Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde. Återbetalda aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en minskning av andelens redovisade värde.

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för bolaget, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

#### Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av bolagets redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

#### Värdering av aktier i dotterföretag

Moderbolaget gör varje år per bokslutsdatum en bedömning av huruvida bokfört värde på aktier i dotterföretag över- eller understiger återvinningsvärdet på respektive dotterföretag. Om det visar sig att återvinningsvärdet understiger det bokförda värdet i något fall så skrivs detta bokförda värde ned till återvinningsvärdet.

## Not 3 Kvittning av intäkter/kostnader samt tillgångar/skulder

Kvittning av väsentliga koncerninterna fordringar och skulder mellan solida koncernbolag har skett i bokslutet 2021 12 31 för att samla ihop lånen mot moderbolag för samtliga koncernbolag. Ingen kvittning har skett per 2022 12 31.

## Not 4 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Uthyrning av bostäder och affärslokaler	150 740 659	134 607 231
Hotell- och restaurangverksamhet	36 723 269	14 705 033
	<u>187 463 928</u>	<u>149 312 264</u>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	187 463 928	149 312 264
	<u>187 463 928</u>	<u>149 312 264</u>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
	-	-
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
	-	-

2023062946615

## Not 5 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Statliga bidrag	64 235	-
Sjuklöneersättning	46 334	121 635
Försäkringsersättningar	142 800	24 558
Utdelning från försäkring	-	685 887
Övrigt	167 379	59 867
<b>Summa</b>	<b>420 748</b>	<b>891 947</b>
<b>Moderföretag</b>		
Övrigt	-	11 250
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>11 250</b>

## Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	693 751	934 125
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	202 500
<b>Summa</b>	<b>693 751</b>	<b>1 136 625</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	12 500	43 750
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	12 500
<b>Summa</b>	<b>12 500</b>	<b>56 250</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

### Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män
<b>Moderföretag</b>				
Sverige	Inga	-	Inga	-
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	21	15	24	18
<b>Koncernen totalt</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>24</b>	<b>18</b>

**Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare**

	2022-12-31 Andel kvinnor i %	2021-12-31 Andel kvinnor i %
<b>Moderföretag</b>		
Styrelsen tillika företagsledning och VD	-	-
<b>Koncern</b>		
Styrelsen tillika företagsledning och VD	-	-

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	-	-
Summa	-	-
<b>Dotterföretag</b>		
Styrelse och VD	684 000	660 000
Övriga anställda	8 022 432	8 308 785
Summa	8 706 432	8 968 785
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	2 780 036 39 488	2 930 751 129 945
<b>Koncern</b>		
Styrelse och VD	684 000	660 000
Övriga anställda	8 022 432	8 308 785
Summa	8 706 432	8 968 785
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	2 780 036 39 488	2 930 751 129 945

Utav koncernens pensionskostnader avser 18 000 kr (18 000 kr) företaget's ledning avseende 1 (1) person.

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	-	6 142
Summa	-	6 142
<b>Moderföretag</b>		
Realisationsförluster	-	-
Summa	-	-

2025062946617

### Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, övriga	169 300	21 066
	<u>169 300</u>	<u>21 066</u>
<b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter, övriga	121 992	-
	<u>121 992</u>	<u>-</u>

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, övriga	-30 030 643	-18 234 483
	<u>-30 030 643</u>	<u>-18 234 483</u>
<b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, koncernföretag	-130 000	-
Räntekostnader, övriga	-1 245 867	-918 585
	<u>-1 375 867</u>	<u>-918 585</u>

### Not 11 Koncernbidrag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Erhållna koncernbidrag	23 439 887	-
Lämnade koncernbidrag	-16 458 510	-1 000 000
	<u>6 981 377</u>	<u>-1 000 000</u>

### Not 12 Bokslutsdispositioner, övriga

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förändring av periodiseringsfond	1 912 049	1 982 265
<b>Summa</b>	<b>1 912 049</b>	<b>1 982 265</b>

### Not 13 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	10 370 171	7 940 806
Uppskjuten skatt	-276 661	-2 915 295
	<u>10 093 510</u>	<u>5 025 511</u>
<b>Moderföretag</b>		
Aktuell skatt	1 437 877	159 032
	<u>1 437 877</u>	<u>159 032</u>

### Avstämning effektiv skatt

Koncernen	Procent	2022		2021	
		Belopp	Procent	Belopp	Procent
Resultat före skatt		35 978 236		24 480 347	
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	-20,6%	-7 411 517	-20,6%	-5 042 951	
Justering av uppskjuten skatt	-2,4%	-865 509	6,3%	1 549 988	
Andra icke-avdragsgilla kostnader	-3,9%	-1 413 006	-6,0%	-1 477 903	
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	10 986	0,0%	5 834	
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-1,7%	-596 652	0,0%	-	
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	-	0,0%	471	
Återföring ränteavdrag från tidigare år	0,5%	178 378	0,0%	-	
Ändring av skatt avseende tidigare år	0,3%	92 640	0,0%	-	
Schablonränta på periodiseringsfond	-0,1%	-32 560	-0,1%	-29 312	
Tillägg återföring periodiseringsfond	-0,1%	-52 390	-0,1%	-27 681	
Effekt av ändring av skattesats	0,0%	-	0,0%	-4 078	
Övrigt	0,0%	-3 880	0,0%	121	
Redovisad effektiv skatt	28,0%	<u>10 093 510</u>	20,5%	<u>5 025 511</u>	
Differens		-		-	

Moderföretaget	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		7 495 125		-353 683
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	-20,6%	-1 543 996	20,6%	72 859
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,0%	-2 775	50,4%	-178 378
Ej skattepliktiga intäkter	0,1%	10 175	1,0%	3 480
Återföring ränteavdrag från tidigare år	2,4%	178 378	0,0%	-
Schablonränta på periodiseringsfond	-0,4%	-27 270	8,3%	-29 312
Tillägg vid återföring av periodiseringsfond	-0,7%	-52 389	7,8%	-27 681
Redovisad effektiv skatt	19,2%	<u>1 437 877</u>	45,0%	<u>159 032</u>
Differens		-		-

2025062946618

## Not 14 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 575 856 518	1 468 777 125
-Nyanskaffningar	-	13 323 372
-Förvärv av dotterföretag	479 504 704	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	-21 521
-Omklassificeringar	295 817	93 777 542
Vid årets slut	2 055 657 039	1 575 856 518
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-233 934 829	-163 067 953
-Omklassificeringar	-	-44 717 805
-Årets avskrivning	-33 182 496	-26 149 071
Vid årets slut	-267 117 325	-233 934 829
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 788 539 714</b>	<b>1 341 921 689</b>
<b>Varav mark</b>	<b>191 869 031</b>	<b>187 768 303</b>

Marknadsvärderingar till aktuella värden har inte gjorts på samtliga fastigheter men på det totala värdet på fastigheterna finns det god marginal mellan redovisat värde och verkligt värde.

## Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	26 026 262	19 243 309
-Nyanskaffningar	285 859	950 729
-Avyttringar och utrangeringar	-118 710	-1 295 576
-Omklassificeringar	-	7 127 800
-Vid årets slut	26 193 411	26 026 262
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-13 765 408	-9 750 429
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	118 710	1 169 392
-Årets avskrivning	-4 433 824	-5 184 371
-Vid årets slut	-18 080 522	-13 765 408
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 112 889</b>	<b>12 260 854</b>

Omklassificering förra året beror på att posten pågående nyanläggningar från 2020 har under året omfördelats till inventarier och byggnader.

## Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Vid årets början	-	6 680 824
Omklassificeringar	-	-6 680 824
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

2023062946619

## Not 17 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	177 997 661	177 997 661
-Förvärv	373 106 846	-
-Lämnade aktieägartillskott	1 100 000	-
-Vid årets slut	552 204 507	177 997 661
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>552 204 507</b>	<b>177 997 661</b>

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

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Biotronic Fastigheter Aktiebolag, 556546-4103, Stockholm	13 000	100	1 300 000
Fastighets Dakal AB, 556676-8205, Stockholm	1 000	100	
Fastighetsbolaget Renstiernasgata HB, 916505-6053, Stockholm	0	100	
Handelsbolaget Skulptören 7, 916619-9654, Stockholm	0	100	
Stamgården Fastigheter Aktiebolag, 556560-8964, Huddinge	1 000	100	3 600 000
Nyumba Fastigheter AB, 556728-8948, Stockholm	1 000	100	
Tembo Fastigheter AB, 556728-9342, Stockholm	1 000	100	
SKHLM Fastigheter AB, 556816-7703, Stockholm	500	100	4 150 000
Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB, 556810-5810, Stockholm	50 000	100	16 083 649
Tornluckan Fastigheter AB, 556982-1787, Stockholm	500	100	2 050 000
Skeppargatan Fastigheter AB, 556986-9968, Stockholm	500	100	50 000
Samsons Bostäder Aktiebolag, 556572-0611, Stockholm	1 000	100	37 721 570
Fastighetsbolaget Sthlm 11 Diamanten AB, 559041-9841, Stockholm	500	100	1 650 000
Rättar vigs fastigheter AB, 559059-6838, Stockholm	500	100	1 250 000
Cityfast bygg & förvaltning Sverige AB, 559047-2261, Stockholm	500	100	50 000
Corner Investment AB, 559097-6923, Stockholm	500	100	2 148 602
Drottningholmsholmen AB, 559149-5709, Stockholm	500	100	2 050 000
Hysesrätten Örnberg AB, 559136-0978, Stockholm	500	100	50 000
Västmannas Förvaltning AB, 559078-7569, Stockholm	500	100	1 550 000
Hjulmakaren Fastigheter AB, 559158-5178, Stockholm	500	100	50 000
Mitos Förvaltningsaktiebolag, 556214-1290, Stockholm	1 000	100	104 118 840
Eat & stay Sthlm AB, 559207-0949, Stockholm	500	100	100 000
Saffransbullen förvaltning AB, 559287-4506, Stockholm	250	100	25 000
Fastighets AB Kattdjuret 1 i Solna, 559372-8032, Stockholm	1 000	100	44 097 120
Aktiebolaget Foajén, 556331-6545, Stockholm	1 000	100	302 803 226
Atlas 4 AB, 559387-9355, Stockholm	25 000	25 000	27 306 500
			<b>552 204 507</b>

## Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	517 954 355	601 902 677
-Tillkommande fordringar	64 741 791	49 790 000
-Reglerade fordringar	-159 163 196	-58 690 000
-Kvittning inom koncern	-	-75 048 322
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>423 532 950</b>	<b>517 954 355</b>

2023062946620

## Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	12 200	12 200
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 200</b>	<b>12 200</b>

## Not 20 Uppskjuten skatt

Koncernen	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Övriga temporära skillnader	-	1 284 057	1 284 057
	-	<b>1 284 057</b>	<b>1 284 057</b>
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Obeskattade reserver	-	42 910 359	-42 910 359
Övervärde fastighet	1 788 539 714	2 693 606 656	-905 066 942
	<b>1 788 539 714</b>	<b>2 736 517 015</b>	<b>-947 977 301</b>

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
<i>Uppskjuten skattefordran på väsentliga temporära skillnader</i>		
Övriga temporära skillnader	264 516	-
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>264 516</b>	<b>-</b>
<i>Uppskjuten skatteskuld på väsentliga temporära skillnader</i>		
Övervärden i byggnader och mark	186 443 790	103 933 890
Obeskattade reserver	8 839 534	6 512 185
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>195 283 324</b>	<b>110 446 075</b>

## Not 21 Andelar i bostadsrättsföreningar

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	54 966 462	54 966 462
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>54 966 462</b>	<b>54 966 462</b>

Förening / Org nr / Säte	Antal andelar	Kapitalandel	Bokfört värde
Bostadsrättsföreningen Apelträdet U.P.A, 702000-0605, Stockholm	333	33%	39 299 462
Fastighetsföreningen Rörstrandsgatan nr 11 U.P.A 702001-8631, Stockholm	333	33%	15 667 000
			<b>54 966 462</b>

Indirekt ägs dessa till 100 % inom koncernen, och har i koncernredovisningen hanterats som ett dotterföretag.

2023062946621

## Not 22 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

<i>Disponibla medel</i>	<i>Belopp</i>
Balanserade vinstmedel	49 935 914
Årets resultat	6 057 248
<b>Summa</b>	<b>55 993 162</b>
<i>Styrelsens förslag till resultatdisposition</i>	
Utdelning (1 000 st * 4 271,10 kr/aktie)	4 271 100
Balanseras i ny räkning	51 722 062
<b>Summa</b>	<b>55 993 162</b>

## Not 23 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet i moderbolaget består enbart av till fullo betalda stamaktier med ett nominellt värde om 100 kr. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarande en röst på moderbolagets bolagsstämma.

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier	1 000	1 000
Kvotvärde	100	100

## Not 24 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2016		4 238 714
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	4 430 874	4 430 874
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	8 563 042	8 563 042
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	8 985 851	8 985 851
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	257 335	257 335
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	2 326 665	-
	<b>24 563 767</b>	<b>26 475 816</b>

Uppskjuten skatt ingår i periodiseringsfonder med 5.060.136 kr (f.å 5.454.018 kr).

2023062946622

## Not 25 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Skulder till kreditinstitut *)		
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	559 555 148	732 938 761
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	<u>559 555 148</u>	<u>732 938 761</u>
*) Denna post är kopplad till "Skulder till kreditinstitut" under kortfristiga skulder (förfallodagar inom 1 år)	901 073 931	420 613 818
<b>Totala skulder till kreditinstitutet</b>	<b>1 460 629 079</b>	<b>1 153 552 579</b>
<b>Övriga skulder</b>		
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	46 984 031	47 163 973
	<u>46 984 031</u>	<u>47 163 973</u>
<b>Moderföretag</b>		
Skulder till kreditinstitut		
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Totala skulder till kreditinstitut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Skulder till koncernföretag		
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	919 986 348	667 019 081
	<u>919 986 348</u>	<u>667 019 081</u>
Övriga skulder		
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	42 348 506	42 910 848
	<u>42 348 506</u>	<u>42 910 848</u>
<b>Totala skulder till koncern och övriga</b>	<b>962 334 854</b>	<b>709 929 929</b>

## Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncernen</b>		
Upplupna personalrelaterade kostnader	1 433 377	1 216 647
Upplupna räntekostnader	5 260 978	3 281 166
Förutbetalda intäkter	9 163 158	14 222 934
Fastighetsskatt	7 691 717	4 674 885
Övriga poster	1 104 646	1 704 518
	<u>24 653 876</u>	<u>25 100 150</u>
<b>Moderföretaget</b>		
Övriga poster	187 500	187 501
	<u>187 500</u>	<u>187 501</u>

2023062946623

## Not 27 Noter till kassaflödesanalysen - koncern

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
<b>Koncernen</b>		
Avskrivningar	37 128 138	31 333 442
Justering av ingående balans av övervärden och uppskjuten skatt, nettoeffekt	-	7 121 419
Nedskrivningar av materiella tillgångar	-	571 564
<b>Summa</b>	<b>37 128 138</b>	<b>39 026 425</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan</b>		
<b>Koncernen</b>		
Materiella anläggningstillgångar	479 504 704	-
Rörelsefordringar	1 739 173	-
Likvida medel	3 973 768	-
Långfristiga avsättningar	-84 849 394	-
Lån	-23 816 232	-
Rörelseskulder	-3 445 173	-
Köpeskillning	-	-
Utbetald köpeskillning	373 106 846	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-3 973 768	-
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>369 133 078</b>	<b>-</b>

## Not 28 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

<b>Ställda säkerheter</b>	2022-12-31	2021-12-31
<b>För egna skulder och avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	1 428 381 000	1 167 861 330
Företagsinteckningar	199 325 000	200 025 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 627 706 000</b>	<b>1 367 886 330</b>

## Not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderföretaget

<b>Eventalförpliktelser</b>	2022-12-31	2021-12-31
Eventalförpliktelser till förmån för koncernföretag	1 473 347 579	1 548 352 219
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>1 473 347 579</b>	<b>1 548 352 219</b>

## Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det stigande ränteläget under 2023 har påverkat negativt på moderbolaget och koncernbolagen, som har extern lånefinansiering.

Dessutom påverkar den kvarvarande höga inflationen kostnadsläget för alla koncernens bolag i form av högre energipriser, kostnader för byggmaterial, livsmedel etc.

Stigande ränta och generella kostnadsökningar kommer att leda till minskade marginaler men bedöms inte att innebära väsentliga negativa effekter i koncernbolagens resultat under kommande året.

2023062945624

### Not 31 Koncernuppgifter

Företaget är det högsta koncernmoderbolaget inom koncernen och ägs av privatpersonen Richard Ghneim.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget är moderbolag till.

### Not 32 Nyckeltalsdefinitioner

*Rörelsemarginal:*

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Avkastning på sysselsatt kapital:*

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Genomsnittligt sysselsatt kapital.

*Finansiella intäkter:*

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

*Sysselsatt kapital:*

Totala tillgångar - räntefria skulder.

*Räntefria skulder:*

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

*Avkastning på eget kapital:*

Årets resultat hänförligt till mfs aktieägare / Genomsnittligt eget kapital hänförligt till mfs aktieägare.

*Soliditet:*

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

2023062946625

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Ghneim

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Jag intygar att denna kopia stämmer med originalet.



Richard Ghneim

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-26 05:40:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

CITYFAST SVERIGE HOLDING AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-21 20:14:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD GHNEIM

Datum

Richard Ghneim

Leveranskanal: E-post

2023062946627

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cityfast Sverige Holding AB, org.nr 556690-9304

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Cityfast Sverige Holding 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 kassaflöde 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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 huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 förvaltning för Cityfast Sverige Holding AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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.

### Revisorns 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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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.


En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Jag intygar att denna kopia stämmer med originalet.



Richard Ghue

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-26 05:40:42 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025062946630