

Årsredovisning

för

Eriksson Pettersson Drevet I AB

556865-1375

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-26.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Elektroniskt underskriven av:

Jakob Pettersson, Styrelseledamot

2023-06-27

Styrelsen för Eriksson Pettersson Drevet I AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Eriksson Pettersson Drevet I AB, med säte i Kristinehamn, äger och förvaltar fastigheterna Tennet 3 och Tennet 4 belägna i Kristinehamn.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Eriksson Pettersson Fastigheter AB, org.nr 559131-9115, med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret 2022 har präglats av ökande kostnader framför allt kostnader kopplat till energi/uppvärmning och bolagets finansiering vilket har påverkat bolagets lönsamhet negativt. Tre av bolagets hyresgäster har sagt upp sina avtal varav två med utflytt den 31 december 2022 och en den 31 maj 2023.

Under året har en professionell värdering av fastigheten utförts. Företagsledningen har därefter tagit beslut om att skriva upp fastigheterna med ungefär hälften av det bedömda marknadsvärdet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2023 tecknade bolaget ett nytt hyresavtal med en befintlig hyresgäst på en av de vakanta lokalerna i fastigheten.

Flerårsöversikt* (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	4 964	3 954	2 941	2 710
Resultat efter finansiella poster	-451	249	525	259
Balansslutning	23 353	13 551	6 437	11 958
Soliditet (%)	34	6	10	47

* Nyckeltalen för räkenskapsåren 2019-2021 har vid övergången till K3 inte räknats om.

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	0	569 564	146 555	766 119
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			146 555	-146 555	0
Uppskrivning fastighet		9 400 000			9 400 000
Uppskjuten skatt avseende uppskrivning fastighet		-1 936 400			-1 936 400
Årets resultat				-344 384	-344 384
Belopp vid årets utgång	50 000	7 463 600	716 119	-344 384	7 885 335

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	716 119
årets förlust	-344 384
	371 735
disponeras så att i ny räkning överföres	371 735
	371 735

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		4 963 822	3 953 684
Övriga rörelseintäkter		120	221 494
		4 963 942	4 175 178
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-3 924 066	-1 909 091
Övriga externa kostnader		-957 364	-1 356 901
Personalkostnader	2	0	-122 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165 612	-266 838
Övriga rörelsekostnader		0	-52 833
		-5 047 042	-3 708 466
Rörelseresultat		-83 100	466 712
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		197	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 227	-217 887
		-368 030	-217 887
Resultat efter finansiella poster		-451 130	248 825
Bokslutsdispositioner	3	128 209	-63 209
Resultat före skatt		-322 921	185 616
Skatt på årets resultat	4	-21 463	-39 061
Årets resultat		-344 384	146 555

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	14 382 351	5 144 622
Inventarier, verktyg och installationer	6	46 200	61 600
		14 428 551	5 206 222
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	7	7 183 263	0
		7 183 263	0
Summa anläggningstillgångar		21 611 814	5 206 222
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		898 137	5 000
Fordringar hos koncernföretag		563 332	7 151 450
Aktuella skattefordringar		79 185	165 283
Övriga fordringar		197	85 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 908	18 000
		1 622 759	7 425 071
Kassa och bank		118 500	919 804
Summa omsättningstillgångar		1 741 259	8 344 875
SUMMA TILLGÅNGAR		23 353 073	13 551 097

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	8	7 463 600	0
		7 513 600	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		716 119	569 564
Årets resultat		-344 384	146 555
		371 735	716 119
Summa eget kapital		7 885 335	766 119
Obeskattade reserver	9	0	128 209
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	1 957 863	0
Summa avsättningar		1 957 863	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	10 583 522	11 174 234
Summa långfristiga skulder		10 583 522	11 174 234
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	590 712	590 712
Leverantörsskulder		368 918	475 366
Skulder till koncernföretag		429 076	0
Övriga skulder		603 241	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		934 406	416 457
Summa kortfristiga skulder		2 926 353	1 482 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 353 073	13 551 097

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Då företaget är ett mindre företag enligt definitionen i årsredovisningslagen har jämförelseåret inte räknats om.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

- Materiella anläggningstillgångar har fördelats på betydande komponenter som förbrukas väsentligt olika. Effekten av övergång till komponentindelning på byggnader har inneburit en förändring i avskrivningar från 252 tkr för räkenskapsåret 2021 till 150 tkr för räkenskapsåret 2022.
- Redovisning av uppskjutna skatter på temporära skillnader. Effekten vid övergången till K3 har inneburit att uppskjutna skatter på temporära skillnader i avskrivningar har redovisats med 21 tkr.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period de avses.

Räntor och övriga intäkter

Ersättning i form av ränta och övriga intäkt redovisas när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	15-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter 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 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 metod 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 gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsatts. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	1

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Återföring av periodiseringsfonder	128 209	0
Avsättning till periodiseringsfonder	0	-63 209
	128 209	-63 209

Not 4 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	0	-39 061
Uppskjuten skatt	-21 463	0
	-21 463	-39 061

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 139 657	7 001 557
Inköp	0	348 100
Försäljningar/utrangeringar	0	-210 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 139 657	7 139 657
Ingående avskrivningar	-1 995 035	-1 743 597
Årets avskrivningar	-162 271	-251 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 157 306	-1 995 035
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	9 400 000	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	9 400 000	0
Utgående redovisat värde	14 382 351	5 144 622
Fördelning av uppskrivning		
Byggnad	7 886 600	0
Mark	1 513 400	0

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 000	65 000
Inköp	0	77 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-65 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 000	77 000
Ingående avskrivningar	-15 400	-2 000
Försäljningar/utrangeringar	0	2 000
Årets avskrivningar	-15 400	-15 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 800	-15 400
Utgående redovisat värde	46 200	61 600

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	31 813	0
Omklassificeringar	7 151 450	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 183 263	0
Utgående redovisat värde	7 183 263	0

Not 8 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Avsättning till uppskrivningsfond avseende fastighet	9 400 000	0
Uppskjuten skatt avseende uppskrivning	-1 936 400	0
Belopp vid årets utgång	7 463 600	0

Not 9 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2020	0	65 000
Periodiseringsfond 2021	0	63 209
	0	128 209

Not 10 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar, komponentindelning byggnad	21 463	0

Årets avsättningar, uppskrivning fastighet	1 936 400	0
	1 957 863	0

Not 11 Långfristiga skulder

2022-12-31 **2021-12-31**

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	7 629 962	8 220 674
	7 629 962	8 220 674

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 174 234 kronor (11 764 946 kronor) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

2022-12-31 **2021-12-31**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10 583 522	11 174 234
	10 583 522	11 174 234

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	590 712	590 712
	590 712	590 712

Not 13 Ställda säkerheter

2022-12-31 **2021-12-31**

Säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	11 814 200	11 814 200
	11 814 200	11 814 200

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2023 tecknade bolaget ett nytt hyresavtal med en befintlig hyresgäst på en av de vakanta lokalerna i fastigheten.

Kristinehamn 2023-06-20

Jakob Pettersson
Jakob Pettersson
Ordförande

Daniel Eriksson
Daniel Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-20

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eriksson Pettersson Drevet I AB

Org.nr 556865-1375

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eriksson Pettersson Drevet I AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eriksson Pettersson Drevet I ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Eriksson Pettersson Drevet I AB 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-07-04 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: 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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Eriksson Pettersson Drevet I AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Eriksson Pettersson Drevet I AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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:

- företaget 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.

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

Karlstad 2023-06-20

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Eriksson Pettersson Drevet I AB, Org.nr 556865-1375