

**Årsredovisning**  
för  
**Ytera Fastighetsförvaltning AB**  
556261-8610  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Ytera Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-03-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2023-03-28



Peter Jonsson

**Årsredovisning**  
för  
**Ytera Fastighetsförvaltning AB**  
556261-8610  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen för Ytera Fastighetsförvaltning AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning för sina dotterbolag.

Företaget har sitt säte i Malmö, Skåne Län.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har ägt rum under räkenskapsåret

### Ägarförhållanden

| Namn                                         | Antal aktier | Antal röster |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Xtera Fastighetsförvaltning AB (556164-2017) | 500          | 500          |

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning       | 48     | 37     | 60     | 51     | 882    |
| Balansomslutning      | 62 060 | 59 182 | 46 172 | 33 722 | 35 003 |
| Soliditet (%)         | 1,0    | 1,0    | 1,2    | 1,7    | 1,7    |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring av eget kapital

|                                                  | Aktie-<br>kapital | Uppskriv-<br>ningsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt  |
|--------------------------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|-------------------|---------|
| Belopp vid årets ingång                          | 50 000            | 540 554                | -16 150                | 5 468             | 579 872 |
| Disposition enligt beslut<br>av årets årsstämma: |                   |                        | 5 468                  | -5 468            | 0       |
| Årets resultat                                   |                   |                        |                        | 32 585            | 32 585  |
| Belopp vid årets utgång                          | 50 000            | 540 554                | -10 682                | 32 585            | 612 457 |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |         |
|------------------|---------|
| ansamlad förlust | -10 682 |
| årets vinst      | 32 585  |
|                  | 21 903  |

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 21 903 |
|---------------------------------------------|--------|

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

Nettoomsättning

48 000

36 750

**48 000**

**36 750**

**Rörelsens kostnader**

Övriga externa kostnader

-65 427

-56 282

**Rörelseresultat**

**-17 427**

**-19 532**

**Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

12

0

**Resultat efter finansiella poster**

**-17 415**

**-19 532**

Bokslutsdispositioner

2

50 000

25 000

**Resultat före skatt**

**32 585**

**5 468**

**Årets resultat**

**32 585**

**5 468**

2023071310631

18 0

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

3, 4

38 884 761

38 884 761

Fordringar hos koncernföretag

5

8 218 622

13 721 685

**47 103 383**

**52 606 446**

**Summa anläggningstillgångar**

**47 103 383**

**52 606 446**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

6 518 360

6 434 236

Övriga fordringar

98 044

101 948

**6 616 404**

**6 536 184**

##### *Kassa och bank*

8 340 026

39 473

**Summa omsättningstillgångar**

**14 956 430**

**6 575 657**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**62 059 813**

**59 182 103**

2023071310632

P  
C

| Balansräkning                                | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |     |            |            |
| Eget kapital                                 |     |            |            |
| Bundet eget kapital                          |     |            |            |
| Aktiekapital                                 |     | 50 000     | 50 000     |
| Uppskrivningsfond                            | 6   | 540 554    | 540 554    |
|                                              |     | 590 554    | 590 554    |
| Fritt eget kapital                           |     |            |            |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | -10 682    | -16 150    |
| Årets resultat                               |     | 32 585     | 5 468      |
|                                              |     | 21 903     | -10 682    |
| Summa eget kapital                           |     | 612 457    | 579 872    |
| Långfristiga skulder                         | 7   |            |            |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 61 260 001 | 58 450 001 |
| Kortfristiga skulder                         |     |            |            |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 169 355    | 140 230    |
| Övriga skulder                               |     | 3 000      | 0          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 15 000     | 12 000     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 187 355    | 152 230    |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 62 059 813 | 59 182 103 |

2023071310633

BG

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Finansiella instrument

##### *Andelar i dotterföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Anses andelarna i dotterföretagen ha ett tillförlitligt och bestående värde som överstiger bokfört värde så sker värderingen utifrån detta.

#### 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.

B  
J

2023071310635

### **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 nettoredovisas 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 lagstadsats. 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.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Koncernförhållanden**

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Xtera Fastighetsförvaltning AB, organisationsnummer 556164-2017 med säte i Malmö, Skåne Län, upprättar koncernredovisning.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

86

2023071310636

## Not 2 Bokslutsdispositioner

|                        | 2022          | 2021          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Erhållna koncernbidrag | 4 500 000     | 850 000       |
| Lämnade koncernbidrag  | -4 450 000    | -825 000      |
|                        | <b>50 000</b> | <b>25 000</b> |

## Not 3 Andelar i koncernföretag

|                                                 | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 38 297 561        | 38 247 561        |
| Inköp                                           | 0                 | 50 000            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>38 297 561</b> | <b>38 297 561</b> |
| Ingående uppskrivningar                         | 7 237 200         | 7 237 200         |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>7 237 200</b>  | <b>7 237 200</b>  |
| Ingående nedskrivningar                         | -6 650 000        | -6 650 000        |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-6 650 000</b> | <b>-6 650 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>38 884 761</b> | <b>38 884 761</b> |

## Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn              | Kapital-<br>andel | Rösträtts-<br>andel | Antal<br>andelar | Bokfört<br>värde  |
|-------------------|-------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| YT1 Fastighets AB | 100%              | 100%                | 2 000            | 11 276 571        |
| YT2 Fastighets AB | 100%              | 100%                | 1 000            | 21 980 033        |
| YT3 Fastighets AB | 100%              | 100%                | 500              | 50 000            |
| YT4 Fastighets AB | 100%              | 100%                | 500              | 5 528 157         |
| YT5 Fastighets AB | 100%              | 100%                | 500              | 50 000            |
|                   |                   |                     |                  | <b>38 884 761</b> |

|                   | Org.nr      | Säte  |
|-------------------|-------------|-------|
| YT1 Fastighets AB | 556061-7606 | Malmö |
| YT2 Fastighets AB | 556645-9540 | Malmö |
| YT3 Fastighets AB | 559049-6658 | Malmö |
| YT4 Fastighets AB | 559122-1865 | Malmö |
| YT5 Fastighets AB | 559349-6309 | Malmö |

*Handwritten signature*

2023071310637

**Not 5 Fordringar hos koncernföretag**

|                                                 | 2022-12-31           | 2021-12-31            |
|-------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 13 721 685           | 0                     |
| Tillkommande fordringar                         | 0                    | 13 721 685            |
| Avgående fordringar                             | -5 503 063           | 0                     |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>8 218 622</b>     | <b>13 721 685</b>     |
| <br><b>Utgående redovisat värde</b>             | <br><b>8 218 622</b> | <br><b>13 721 685</b> |

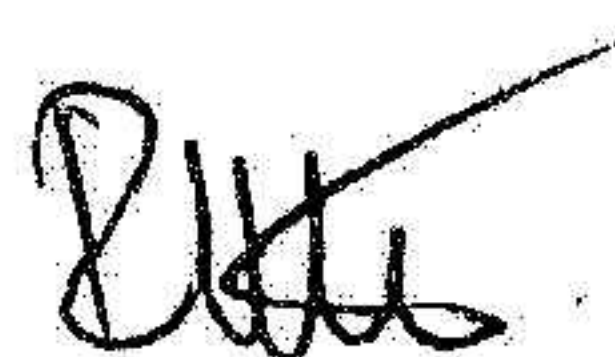
**Not 6 Uppskrivningsfond**

|                                | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång        | 540 554        | 540 554        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>540 554</b> | <b>540 554</b> |

**Not 7 Långfristiga skulder**

|                             | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder till koncernföretag | 61 260 001        | 58 450 001        |
|                             | <b>61 260 001</b> | <b>58 450 001</b> |

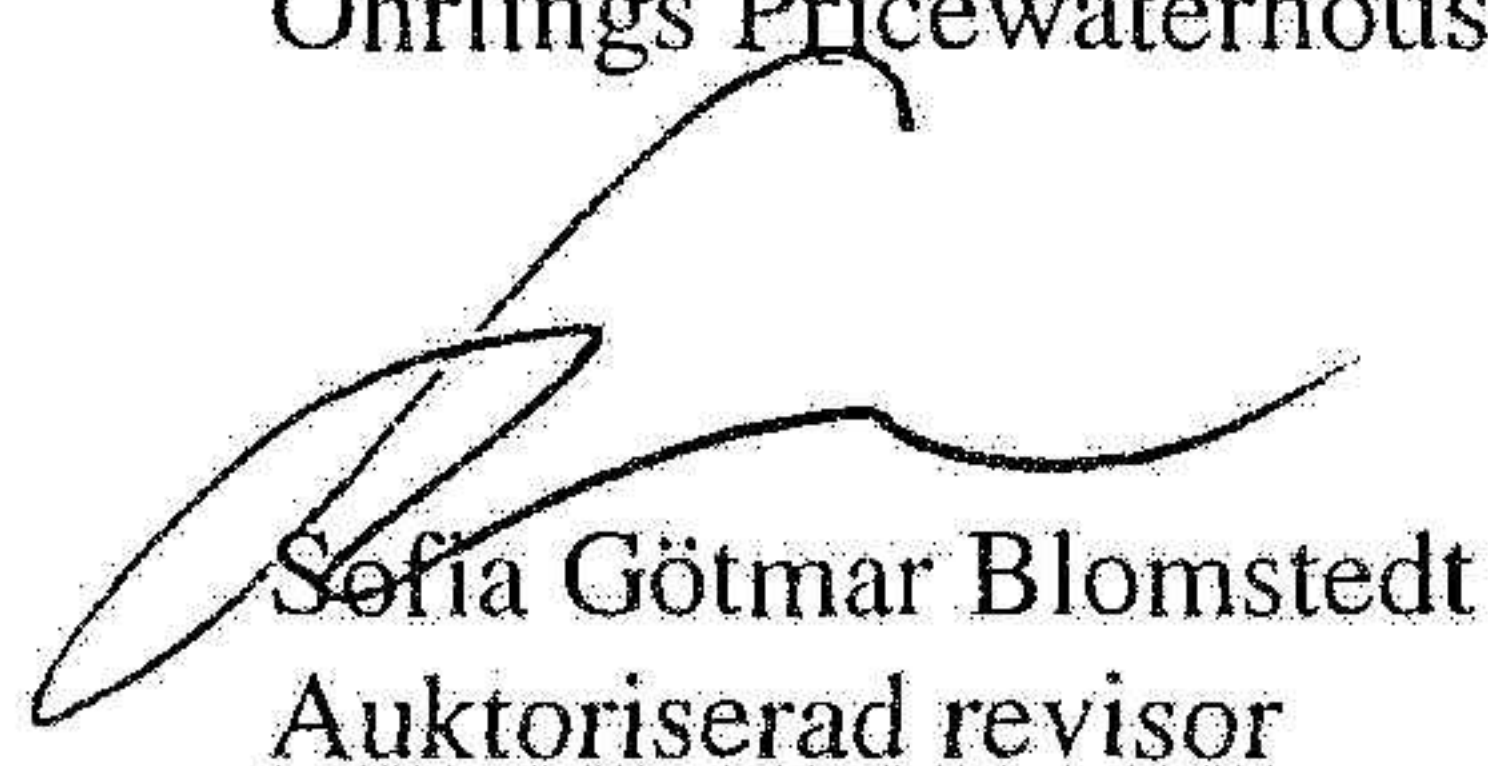
Malmö 2023-03-27



Peter Jonsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sofia Götmar Blomstedt  
Auktoriserad revisor



Åsa Markefors  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ytera Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556261-8610

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ytera Fastighetsförvaltning AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ytera Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för Ytera Fastighetsförvaltning AB.

### 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 Ytera Fastighetsförvaltning 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. 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 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](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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ytera Fastighetsförvaltning 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 Ytera Fastighetsförvaltning 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:

- 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.

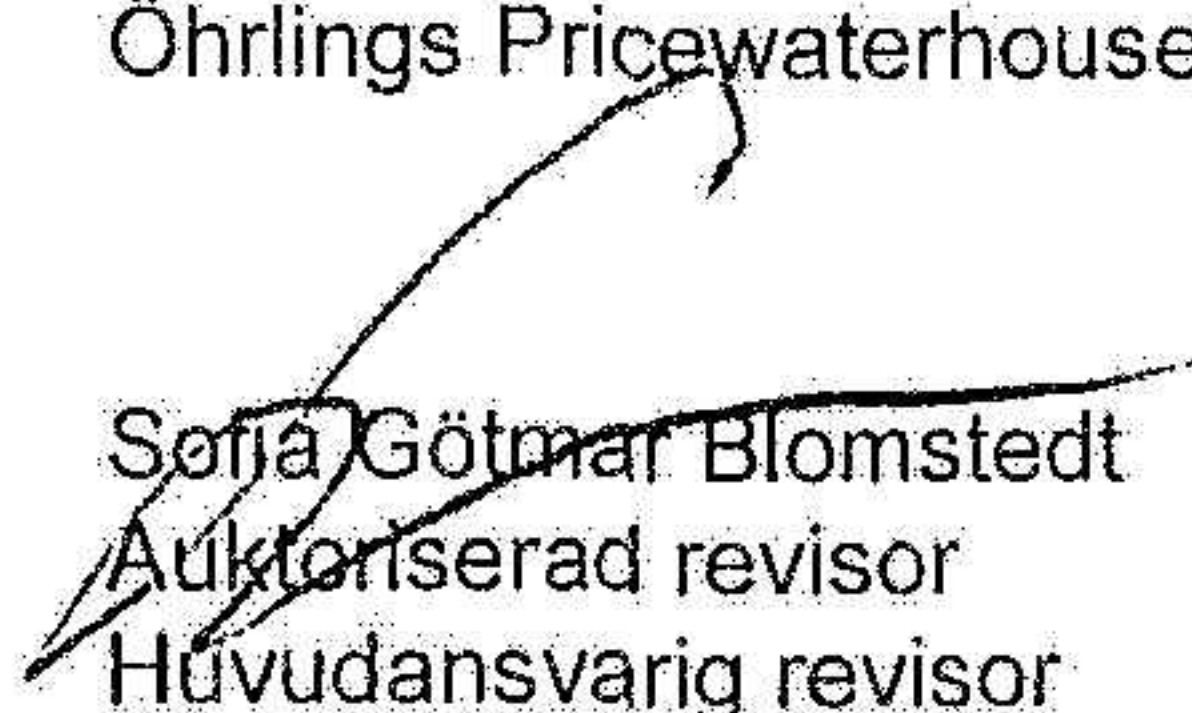
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Malmö den 28 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Sofia Götmar Blomstedt  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

  
Asa Markefors  
Auktoriserad revisor

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Xtera Fastighetsförvaltning AB**  
556164-2017  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen för Xtera Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning av industrifastigheter och förvaltning av värdepapper i form av dotterbolag.

Företaget har sitt säte i Malmö, Skåne Län.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret tecknat ett avtal och erlagt köpeskilling för att förvärva ett markområde i Landskrona.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har efter räkenskapsårets slut slutfört köpet av marken i Landskrona samt sålt densamma vidare i en transportförsäljning till Future X AB.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Handy UK Ltd, med säte i London, England.

### Flerårsöversikt (Tkr)

| Koncernen                         | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                   | 161 647 | 158 548 | 125 694 | 127 430 | 120 996 |
| Resultat efter finansiella poster | 125 967 | 112 114 | 88 397  | 87 600  | 77 419  |
| Balansomslutning                  | 499 466 | 498 306 | 474 025 | 422 228 | 385 542 |
| Soliditet (%)                     | 48,3    | 28,4    | 32,2    | 24,3    | 73,2    |
|                                   |         |         |         |         |         |
| Moderbolaget                      | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    |
| Nettoomsättning                   | 157 494 | 154 059 | 123 968 | 125 436 | 119 819 |
| Resultat efter finansiella poster | 129 146 | 84 060  | 92 294  | 89 501  | 85 747  |
| Balansomslutning                  | 466 466 | 463 929 | 443 654 | 400 967 | 380 948 |
| Soliditet (%)                     | 53,3    | 32,0    | 35,6    | 26,2    | 70,6    |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

8

8

### Förändring av eget kapital

| Koncernen                              | Aktie-<br>kapital | Reserver     | Annat eget kapital<br>inkl. årets resultat | Totalt         |
|----------------------------------------|-------------------|--------------|--------------------------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                | 6 000             | 1 200        | 134 411                                    | 141 611        |
| Förändring av latent skatt<br>(mot EK) |                   |              | -24                                        | -24            |
| Årets resultat                         |                   |              | 99 678                                     | 99 678         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>         | <b>6 000</b>      | <b>1 200</b> | <b>234 065</b>                             | <b>241 265</b> |

| Moderbolaget                                     | Aktie-<br>kapital | Reserv-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt         |
|--------------------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                          | 6 000             | 1 200           | 12 885                 | 66 669            | 86 754         |
| Disposition enligt beslut<br>av årets årsstämma: |                   |                 | 66 669                 | -66 669           | 0              |
| Årets resultat                                   |                   |                 |                        | 76 116            | 76 116         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                   | <b>6 000</b>      | <b>1 200</b>    | <b>79 554</b>          | <b>76 116</b>     | <b>162 870</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| balanserad vinst | 79 553 778         |
| årets vinst      | 76 116 340         |
|                  | <b>155 670 118</b> |

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| disponeras så att       |                    |
| till aktieägare utdelas | 20 000 000         |
| i ny räkning överföres  | 135 670 118        |
|                         | <b>155 670 118</b> |

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Då bolaget är stabilt vinstgenererande och framtida vinster kan mätas på ett tillförlitligt sätt ser styrelsen inga hinder med den föreslagna utdelningen.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

*[Handwritten signature]*

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

|                                                                                       | Not<br>1   | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                                                       | 2          | 161 647                   | 158 547                   |
| Övriga rörelseintäkter                                                                |            | 14 044                    | 6 169                     |
|                                                                                       |            | <b>175 691</b>            | <b>164 716</b>            |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                            |            |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                                              | 3          | -30 497                   | -32 014                   |
| Personalkostnader                                                                     | 4          | -2 832                    | -2 627                    |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6, 7, 8, 9 | -12 476                   | -13 181                   |
|                                                                                       |            | <b>-45 805</b>            | <b>-47 822</b>            |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                |            | <b>129 886</b>            | <b>116 894</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |            |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |            | 369                       | 17                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            |            | -4 288                    | -4 798                    |
|                                                                                       |            | <b>-3 919</b>             | <b>-4 781</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |            | <b>125 967</b>            | <b>112 113</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |            | <b>125 967</b>            | <b>112 113</b>            |
| Skatt på årets resultat                                                               | 5          | -20 781                   | -18 803                   |
| Uppskjuten skatt                                                                      | 5          | -5 508                    | -4 274                    |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |            | <b>99 678</b>             | <b>89 036</b>             |

✓  
G

**Koncernens**  
**Balansräkning**  
Tkr

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

|                                                                                |    |                |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Byggnader och mark                                                             | 6  | 312 950        | 317 611        |
| Markanläggningar                                                               | 7  | 901            | 1 003          |
| Byggnadsinventarier                                                            | 8  | 550            | 621            |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 9  | 586            | 521            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10 | 9 568          | 9 998          |
|                                                                                |    | <b>324 555</b> | <b>329 754</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

**324 555**

**329 754**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |                |               |
|----------------------------------------------|----|----------------|---------------|
| Kundfordringar                               |    | 6 776          | 3 046         |
| Aktuella skattefordringar                    |    | 0              | 1 496         |
| Övriga fordringar                            |    | 111 164        | 1 604         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 838            | 40 913        |
|                                              |    | <b>118 778</b> | <b>47 059</b> |

*Kassa och bank*

56 133

121 493

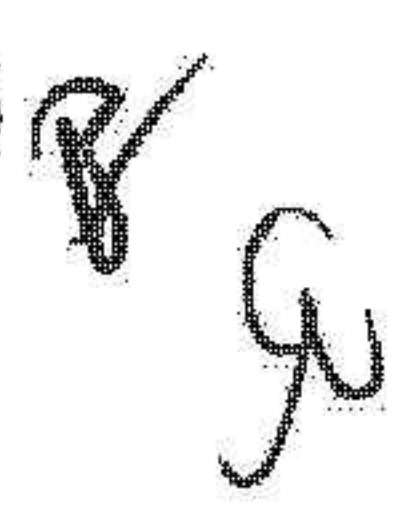
**Summa omsättningstillgångar**

**174 911**

**168 552**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**499 466**

**498 306** 

# Koncernens Balansräkning

Tkr

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

6 000

6 000

Reserver

1 200

1 200

Annat eget kapital inklusive årets resultat

234 065

134 411

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

241 265

141 611

### Summa eget kapital

241 265

141 611

### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

12

44 282

38 356

### Långfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut

32 138

29 348

Skulder till koncernföretag

0

212 500

Övriga skulder

0

4 500

32 138

246 348

### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 905

1 710

Leverantörsskulder

8 743

5 950

Skulder till koncernföretag

0

12 479

Aktuella skatteskulder

544

0

Övriga skulder

123 214

15 955

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

47 375

35 897

181 781

71 992

## SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

499 466

498 306

18  
2

**Koncernens**  
**Kassaflödesanalys**  
Tkr

Not  
1

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

125 967

116 894

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m

15

12 453

8 364

Betald skatt

-18 323

-15 817

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändringar av rörelsekapital**

**120 097**

**109 441**

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Förändring kundfordringar

-3 730

36 769

Förändring av kortfristiga fordringar

-69 485

-40 277

Förändring leverantörsskulder

2 793

1 081

Förändring av kortfristiga skulder

106 258

14 245

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**155 933**

**121 259**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-21 277

-30 923

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

14 000

11 622

Investeringar i dotterbolag

0

-10 975

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-7 277**

**-30 276**

**Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

0

107 020

Amortering av lån

-214 015

-89 857

Utbetald utdelning

0

-100 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-214 015**

**-82 837**

**Årets kassaflöde**

**-65 359**

**8 146**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

16

121 493

113 347

**Likvida medel vid årets slut**

**56 134**

**121 493**

*8*  
*9*

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

|                                                                                       | Not<br>1   | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                                                       | 2          | 157 494                   | 154 059                   |
| Övriga rörelseintäkter                                                                |            | 14 044                    | 6 166                     |
|                                                                                       |            | <b>171 538</b>            | <b>160 225</b>            |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                            |            |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                                              | 3          | -27 624                   | -17 072                   |
| Personalkostnader                                                                     | 4          | -2 793                    | -2 599                    |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6, 7, 8, 9 | -9 251                    | -10 585                   |
| Övriga rörelsekostnader                                                               |            | 0                         | -11 625                   |
|                                                                                       |            | <b>-39 668</b>            | <b>-41 881</b>            |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                | 17         | <b>131 870</b>            | <b>118 344</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |            |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |            | 319                       | 17                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            |            | -3 043                    | -3 970                    |
|                                                                                       |            | <b>-2 724</b>             | <b>-3 953</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |            | <b>129 146</b>            | <b>114 391</b>            |
| Bokslutsdispositioner                                                                 | 18         | -33 183                   | -30 331                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |            | <b>95 963</b>             | <b>84 060</b>             |
| Skatt på årets resultat                                                               | 5          | -19 847                   | -17 391                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |            | <b>76 116</b>             | <b>66 669</b>             |

8  
D

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                                                                |    |                |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Byggnader och mark                                                             | 6  | 217 704        | 240 699        |
| Markanläggningar                                                               | 7  | 901            | 1 003          |
| Byggnadsinventarier                                                            | 8  | 550            | 621            |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 9  | 586            | 521            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10 | 9 498          | 4 500          |
|                                                                                |    | <b>229 239</b> | <b>247 344</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                                    |        |                |                |
|------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Andelar i koncernföretag           | 19, 20 | 11 050         | 11 050         |
| Fordringar hos koncernföretag      | 21     | 66 858         | 50 650         |
|                                    |        | <b>77 908</b>  | <b>61 700</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |        | <b>307 147</b> | <b>309 044</b> |

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |                |               |
|----------------------------------------------|----|----------------|---------------|
| Kundfordringar                               |    | 3 845          | 760           |
| Fordringar hos koncernföretag                |    | 514            | 481           |
| Aktuella skattefordringar                    |    | 0              | 1 456         |
| Övriga fordringar                            |    | 110 176        | 163           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 666            | 38 255        |
|                                              |    | <b>115 201</b> | <b>41 115</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |               |                |
|------------------------------------|--|---------------|----------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>44 118</b> | <b>113 770</b> |
|------------------------------------|--|---------------|----------------|

### SUMMA TILLGÅNGAR

**466 466**      **463 929**

P  
A

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

22, 23

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

6 000

6 000

Reservfond

1 200

1 200

**7 200**

**7 200**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

79 554

12 885

Årets resultat

76 116

66 669

**155 670**

**79 554**

**Summa eget kapital**

**162 870**

**86 754**

#### Obeskattade reserver

24

108 215

78 032

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

12

18 580

19 511

#### Långfristiga skulder

13

Skulder till koncernföretag

0

212 500

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

7 492

5 499

Skulder till koncernföretag

0

12 479

Aktuella skatteskulder

519

0

Övriga skulder

122 968

15 493

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

45 822

33 661

**Summa kortfristiga skulder**

**176 801**

**67 132**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**466 466**

**463 929**

*Handwritten signature*

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

Not  
1

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |    |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Resultat efter finansiella poster                                                 |    | 129 147        | 118 344        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 15 | 9 251          | 6 631          |
| Betald skatt                                                                      |    | -18 803        | -16 206        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |    | <b>119 595</b> | <b>108 769</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |  |                |                |
|-------------------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Förändring av kundfordringar                    |  | -3 085         | 35 920         |
| Förändring av kortfristiga fordringar           |  | -72 457        | -36 686        |
| Förändring av leverantörsskulder                |  | 1 993          | 1 132          |
| Förändring av kortfristiga skulder              |  | 107 156        | 13 554         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> |  | <b>153 202</b> | <b>122 689</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                   |  |               |                |
|---------------------------------------------------|--|---------------|----------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar  |  | -5 146        | -18 099        |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar   |  | 14 000        | 11 622         |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar |  | -16 208       | -25 300        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>   |  | <b>-7 354</b> | <b>-31 777</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |  |                 |                |
|--------------------------------------------------|--|-----------------|----------------|
| Upptagna lån                                     |  | 0               | 100 000        |
| Amortering av lån                                |  | -212 500        | -90 000        |
| Utbetald utdelning                               |  | 0               | -100 000       |
| Erhållna (lämnade) koncernbidrag                 |  | -3 000          | 0              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> |  | <b>-215 500</b> | <b>-90 000</b> |

|                         |  |                |            |
|-------------------------|--|----------------|------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> |  | <b>-69 652</b> | <b>912</b> |
|-------------------------|--|----------------|------------|

### Likvida medel vid årets början

|                                     |    |               |                |
|-------------------------------------|----|---------------|----------------|
| Likvida medel vid årets början      | 16 | 113 770       | 112 858        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> |    | <b>44 118</b> | <b>113 770</b> |

P  
9

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Koncern

##### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### Koncernredovisning

##### Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys.

Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### Koncernens sammansättning

Koncernens sammansättning ser ut enligt följande;

Xtera Fastighetsförvaltning AB äger samtliga andelar i Ytera Fastighetsförvaltning AB (556261-8610) och Tullstorp Fastigheter AB (559337-5495) som i sin tur äger samtliga andelar i följande bolag;

YT1 Fastighets AB (556061-7606)

YT2 Fastighets AB (556645-9540)

YT3 Fastighets AB (559049-6658)

YT4 Fastighets AB (559122-1865)

YT5 Fastighets AB (559349-6309)

- YT5.1 Fastighets AB (559349-6291)

- YT5.2 Fastighets AB (559349-5897)

- YT5.3 Fastighets AB (559349-5905)

##### Dotterföretag

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

### **Transaktioner mellan koncernföretag**

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

### **Anläggningstillgångar**

Immateriella och 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 avskrivningsprocent tillämpas:

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| Byggnader                               |          |
| Stommar                                 | 50 år    |
| Innerväggar                             | 50 år    |
| Värme/sanitet                           | 50 år    |
| El                                      | 40 år    |
| Innerytskikt och vitvaror               | 15 år    |
| Fasad                                   | 50 år    |
| Fönster                                 | 50 år    |
| Köksinredning                           | 30 år    |
| Yttertak                                | 40 år    |
| Ventilation                             | 25 år    |
| Transport/hiss                          | 25 år    |
| Styr- och övervakning                   | 15 år    |
| Markanläggningar                        | 27 år    |
| Byggnadsinventarier                     | 10-20 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-10 år  |

### **Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererade enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

### **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 förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Kundfordringar/kortfristiga fordringar**

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

13/9

### ***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.

### **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 lagstads. 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.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

## **Moderbolag**

### **Allmänna upplysningar**

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan;

### **Aktier och andelar i dotterföretag**

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

### **Eget kapital**

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningens indelning.

### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver samt koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

**Not 1 Ställda säkerheter**  
**Koncernen**

|                                         | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |               |               |
| Fastighetsinteckningar                  | 40 690        | 40 690        |
|                                         | <b>40 690</b> | <b>40 690</b> |

**Not 2 Leasing, leasinggivaren**  
**Koncernen**

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

|                                  | 2022           | 2021           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Inom ett år                      | 172 918        | 162 050        |
| Senare än ett år men inom fem år | 93 322         | 208 929        |
| Senare än fem år                 | 25 938         | 17 371         |
|                                  | <b>292 178</b> | <b>388 350</b> |

Bolaget är en operationell leasegivare då bolaget hyr ut fastigheter till externa kunder. Huvuddelen av kontrakten har en fast leasingavgift med tillägg för en årlig indexjustering.

Beräkningen ovan beaktar inte indexjusteringar efter 2022-12-31 då storleken på dessa är okända vid årsredovisningens upprättande.

**Moderbolaget**

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

|                                  | 2022           | 2021           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Inom ett år                      | 166 237        | 154 248        |
| Senare än ett år men inom fem år | 78 385         | 194 433        |
| Senare än fem år                 | 12 500         | 0              |
|                                  | <b>257 122</b> | <b>348 681</b> |

Bolaget är en operationell leasegivare då bolaget hyr ut fastigheter till externa kunder. Huvuddelen av kontrakten har en fast leasingavgift med tillägg för en årlig indexjustering.

Beräkningen ovan beaktar inte indexjusteringar efter 2022-12-31 då storleken på dessa är okända vid årsredovisningens upprättande.

*8 Q*

### Not 3 Arvode till revisorer Koncernen

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

|                                           | 2022       | 2021       |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b> |            |            |
| Revisionsuppdrag                          | 327        | 122        |
|                                           | <b>327</b> | <b>122</b> |

### Moderbolaget

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

|                                           | 2022       | 2021      |
|-------------------------------------------|------------|-----------|
| <b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b> |            |           |
| Revisionsuppdrag                          | 159        | 42        |
|                                           | <b>159</b> | <b>42</b> |

### Not 4 Anställda och personalkostnader Koncernen

|                                     | 2022         | 2021         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>       |              |              |
| Kvinnor                             | 2            | 2            |
| Män                                 | 3            | 3            |
|                                     | <b>5</b>     | <b>5</b>     |
| <b>Löner och andra ersättningar</b> |              |              |
| Styrelse och verkställande direktör | 13           | 115          |
| Övriga anställda                    | 2 058        | 1 753        |
|                                     | <b>2 071</b> | <b>1 868</b> |

18  
0

**Sociala kostnader**

|                                              |            |            |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Pensionskostnader för övriga anställda       | 88         | 92         |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 634        | 635        |
|                                              | <b>722</b> | <b>727</b> |

Övriga personalkostnader

39 32

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

**2 832 2 627**

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel män i styrelsen 100 % 100 %

**Moderbolaget**

**2022 2021**

**Medelantalet anställda**

|         |          |          |
|---------|----------|----------|
| Kvinnor | 2        | 2        |
| Män     | 3        | 3        |
|         | <b>5</b> | <b>5</b> |

**Löner och andra ersättningar**

|                                     |              |              |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Styrelse och verkställande direktör | 13           | 115          |
| Övriga anställda                    | 2 058        | 1 753        |
|                                     | <b>2 071</b> | <b>1 868</b> |

**Sociala kostnader**

|                                              |            |            |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Pensionskostnader för övriga anställda       | 88         | 92         |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 634        | 635        |
|                                              | <b>722</b> | <b>727</b> |

Övriga personalkostnader

0 32

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

**2 793 2 627**

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel män i styrelsen 100 % 100 %

*Handwritten initials/signature*

**Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

|                                                              | 2022          | 2021          |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                               |               |               |
| Aktuell skatt                                                | 20 781        | 18 803        |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 5 508         | 4 274         |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                | <b>26 289</b> | <b>23 077</b> |

**Avstämning av effektiv skatt**

|                                                            | 2022         |                | 2021         |                |
|------------------------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
|                                                            | Procent      | Belopp         | Procent      | Belopp         |
| Redovisat resultat före skatt                              |              | 125 967        |              | 112 114        |
| Skatt enligt gällande skattesats                           | 20,60        | -25 949        | 20,60        | -23 095        |
| Schablonintäkt periodiseringsfond                          |              | -80            |              | -49            |
| Ej avdragsgilla kostnader                                  |              | -223           |              | -21            |
| Ej skattepliktiga intäkter                                 |              | 1              |              | 0              |
| Uppskjuten skatt hänförlig till koncernmässiga justeringar |              | -76            |              | -84            |
| Mot ej bokfört underskottsavdrag                           |              | 38             |              | 172            |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                            | <b>20,87</b> | <b>-26 289</b> | <b>20,58</b> | <b>-23 077</b> |

**Moderbolaget**

|                                                              | 2022          | 2021          |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                               |               |               |
| Aktuell skatt                                                | 20 779        | 18 803        |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -932          | -1 412        |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                | <b>19 847</b> | <b>17 391</b> |

✓  
9

**Avstämning av effektiv skatt**

|                                   | <b>2022</b>    |                | <b>2021</b>    |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                   | <b>Procent</b> | <b>Belopp</b>  | <b>Procent</b> | <b>Belopp</b>  |
| Redovisat resultat före skatt     |                | 95 963         |                | 84 060         |
| Skatt enligt gällande skattesats  | 20,60          | -19 768        | 20,60          | -17 316        |
| Schablonintäkt periodiseringsfond |                | -80            |                | -49            |
| Ej avdragsgilla kostnader         |                | 0              |                | -26            |
| Ej skattepliktiga intäkter        |                | 1              |                | 0              |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>   | <b>20,68</b>   | <b>-19 847</b> | <b>20,69</b>   | <b>-17 391</b> |

**Not 6 Byggnader och mark  
Koncernen**

|                                                 | <b>2022</b>     | <b>2021</b>     |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 541 575         | 496 475         |
| Inköp                                           | 21 559          | 56 204          |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -14 000         | -11 104         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>549 134</b>  | <b>541 575</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -230 390        | -220 570        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0               | 2 766           |
| Årets avskrivningar                             | -11 916         | -12 586         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-242 306</b> | <b>-230 390</b> |
| Ingående uppskrivningar                         | 6 426           | 6 729           |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp        | -304            | -303            |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>6 122</b>    | <b>6 426</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>312 950</b>  | <b>317 611</b>  |
| <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>     |                 |                 |
| Redovisat värde                                 | 312 950         | 317 611         |
| Verkligt värde                                  | 1 555 337       | 1 608 270       |

**Förvaltningsfastighet**

Samtliga av koncernens fastigheter är fastigheter som innehas för långsiktig uthyrning och hyrs ut till ett större antal hyresgäster. Fastigheterna klassificeras därför som förvaltningsfastigheter.

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedömma fastigheternas verkliga värde. Detta görs genom diskonterade kassaflödesprognoser. Vid beräkningen används en kalkylperiod på 10 år, en diskonteringsränta som motsvarar räntan på en 10-årig stadsobligation och fastigheterna förutsätts fortsatt vara uthyrda i samma omfattning. Fastigheternas verkliga värde bedöms i årets bokslut till 1 555 337 tkr (1 608 270 tkr).



## Moderbolaget

|                                                 | 2022            | 2021            |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 463 134         | 442 564         |
| Inköp                                           | 0               | 31 674          |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -14 000         | -11 104         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>449 134</b>  | <b>463 134</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -222 435        | -214 908        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0               | 2 766           |
| Årets avskrivningar                             | -8 995          | -10 293         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-231 430</b> | <b>-222 435</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>217 704</b>  | <b>240 699</b>  |
| <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>     |                 |                 |
| Redovisat värde                                 | 217 704         | 240 699         |
| Verkligt värde                                  | 1 495 248       | 1 530 836       |

### Förvaltningsfastighet

Samtliga av bolagets fastigheter är fastigheter som innehas för långsiktig uthyrning och hyrs ut till ett större antal hyresgäster. Fastigheterna klassificeras därför som förvaltningsfastigheter.

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedömma fastigheternas verkliga värde. Detta görs genom diskonterade kassaflödesprognoser. Vid beräkningen används en kalkylperiod på 10 år, en diskonteringsränta som motsvarar räntan på en 10-årig stadsobligation och fastigheterna förutsätts fortsatt vara uthyrda i samma omfattning. Fastigheternas verkliga värde bedöms i årets bokslut till 1 495 248 tkr (1 530 836 tkr).

## Not 7 Markanläggningar Koncernen

|                                                 | 2022          | 2021          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 5 928         | 5 928         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 928</b>  | <b>5 928</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -4 925        | -4 822        |
| Årets avskrivningar                             | -102          | -103          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 027</b> | <b>-4 925</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>901</b>    | <b>1 003</b>  |

✓  
D

**Moderbolaget**

|                                                 | 2022          | 2021          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 5 928         | 5 928         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 928</b>  | <b>5 928</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -4 925        | -4 822        |
| Årets avskrivningar                             | -102          | -103          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 027</b> | <b>-4 925</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>901</b>    | <b>1 003</b>  |

**Not 8 Byggnadsinventarier  
Koncernen**

|                                                 | 2022           | 2021           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 77 848         | 77 848         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>77 848</b>  | <b>77 848</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -77 227        | -77 122        |
| Årets avskrivningar                             | -71            | -105           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-77 298</b> | <b>-77 227</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>550</b>     | <b>621</b>     |

**Moderbolaget**

|                                                 | 2022           | 2021           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 77 848         | 77 848         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>77 848</b>  | <b>77 848</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -77 227        | -77 122        |
| Årets avskrivningar                             | -71            | -105           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-77 298</b> | <b>-77 227</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>550</b>     | <b>621</b>     |

✓  
R

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

|                                                 | 2022           | 2021           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 13 879         | 13 521         |
| Inköp                                           | 149            | 358            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>14 028</b>  | <b>13 879</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -13 358        | -13 274        |
| Årets avskrivningar                             | -84            | -84            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-13 442</b> | <b>-13 358</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>586</b>     | <b>521</b>     |

**Moderbolaget**

|                                                 | 2022           | 2021           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 13 793         | 13 435         |
| Inköp                                           | 149            | 358            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>13 942</b>  | <b>13 793</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -13 272        | -13 188        |
| Årets avskrivningar                             | -84            | -84            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-13 356</b> | <b>-13 272</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>586</b>     | <b>521</b>     |

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

|                                                 | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 9 998        | 28 937       |
| Inköp                                           | 5 937        | 9 239        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0            | -3 284       |
| Omklassificeringar                              | -6 367       | -24 894      |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>9 568</b> | <b>9 998</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>9 568</b> | <b>9 998</b> |

P  
20

**Moderbolaget**

|                                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 4 500             | 21 716            |
| Inköp                                           | 4 998             | 3 741             |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0                 | -3 284            |
| Omklassificeringar                              | 0                 | -17 673           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>9 498</b>      | <b>4 500</b>      |
| <br><b>Utgående redovisat värde</b>             | <br><b>9 498</b>  | <br><b>4 500</b>  |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Koncernen**

|                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 636               | 367               |
| Övriga förutbetalda kostnader   | 202               | 330               |
| Övriga upplupna intäkter        | 0                 | 40 216            |
|                                 | <b>838</b>        | <b>40 913</b>     |

**Moderbolaget**

|                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 636               | 367               |
| Övriga förutbetalda kostnader   | 30                | 330               |
| Övriga upplupna intäkter        | 0                 | 37 560            |
|                                 | <b>666</b>        | <b>38 257</b>     |

**Not 12 Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
Koncernen**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
2022-12-31**

| <b>Temporära skillnader</b>                                                                                     | <b>Uppskjuten<br/>skatteskuld</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar | 18 639                            |
| Uppskjuten skatt vid koncerneliminering av obeskattade reserver                                                 | 22 237                            |
| Uppskjuten skatt på koncernmässiga övervärde i byggnader                                                        | 3 550                             |
| Återföring av uppskjuten skatt vid avskrivningar på koncernmässiga övervärden                                   | -144                              |
|                                                                                                                 | <b>44 282</b>                     |

*Handwritten signature/initials*

**2021-12-31**

| <b>Temporära skillnader</b>                                                                                     | <b>Uppskjuten skatteskuld</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar | 18 923                        |
| Uppskjuten skatt vid koncerneliminering av obeskattade reserver                                                 | 16 020                        |
| Uppskjuten skatt på koncernmässiga övervärde i byggnader                                                        | 3 550                         |
| Återföring av uppskjuten skatt vid avskrivningar på koncernmässiga övervärden                                   | -137                          |
|                                                                                                                 | <b>38 356</b>                 |

**Moderbolaget**  
**2022-12-31**

| <b>Temporära skillnader</b>                                                                                     | <b>Uppskjuten skatteskuld</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar | 18 580                        |
|                                                                                                                 | <b>18 580</b>                 |

**2021-12-31**

| <b>Temporära skillnader</b>                                                                                     | <b>Uppskjuten skatteskuld</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar | 19 511                        |
|                                                                                                                 | <b>19 511</b>                 |

**Not 13 Långfristiga skulder**  
**Koncernen**

|                                                     | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b> |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                         | 0                 | 212 500           |
| Skulder till kreditinstitut                         | 26 070            | 27 008            |
|                                                     | <b>26 070</b>     | <b>239 508</b>    |

**Moderbolaget**

|                                                     | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b> |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                         | 0                 | 212 500           |
|                                                     | <b>0</b>          | <b>212 500</b>    |

*Handwritten signature/initials*

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

|                            | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna personalkostnader | 463           | 653           |
| Förutbetalda hyresintäkter | 44 759        | 32 639        |
| Upplupna räntekostnader    | 0             | 735           |
| Övriga upplupna kostnader  | 2 153         | 1 870         |
|                            | <b>47 375</b> | <b>35 897</b> |

**Moderbolaget**

|                            | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna personalkostnader | 463           | 653           |
| Förutbetalda hyresintäkter | 43 616        | 32 223        |
| Övriga upplupna kostnader  | 1 743         | 785           |
|                            | <b>45 822</b> | <b>33 661</b> |

**Not 15 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

|                                        | 2022-12-31    | 2021-12-31   |
|----------------------------------------|---------------|--------------|
| Avskrivningar                          | 12 477        | 13 181       |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster | -24           | -4 817       |
|                                        | <b>12 453</b> | <b>8 364</b> |

**Moderbolaget**

|                                        | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Avskrivningar                          | 9 251        | 10 584       |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster | 0            | -3 953       |
|                                        | <b>9 251</b> | <b>6 631</b> |

**Not 16 Likvida medel  
Koncernen**

|                      | 2022-12-31    | 2021-12-31     |
|----------------------|---------------|----------------|
| <b>Likvida medel</b> |               |                |
| Banktillgodohavanden | 56 133        | 121 493        |
|                      | <b>56 133</b> | <b>121 493</b> |

**Moderbolaget**

|                      | 2022-12-31    | 2021-12-31     |
|----------------------|---------------|----------------|
| <b>Likvida medel</b> |               |                |
| Banktillgodohavanden | 44 118        | 113 770        |
|                      | <b>44 118</b> | <b>113 770</b> |

✓  
D

**Not 17 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag  
Moderbolaget**

|                                                                              | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen | 0,10 %      | 0,20 %      |

**Not 18 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

|                                 | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Lämnade koncernbidrag           | -3 000         | -200           |
| Förändring av överavskrivningar | -183           | -131           |
| Avsättning periodiseringsfond   | -30 000        | -30 000        |
|                                 | <b>-33 183</b> | <b>-30 331</b> |

**Not 19 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

|                                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 11 050            | 50                |
| Inköp                                           | 0                 | 11 000            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>11 050</b>     | <b>11 050</b>     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>11 050</b>     | <b>11 050</b>     |

**Not 20 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

| <b>Namn</b>                    | <b>Kapital-<br/>andel</b> | <b>Rösträtts-<br/>andel</b> | <b>Antal<br/>andelar</b> | <b>Bokfört<br/>värde</b> |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ytera Fastighetsförvaltning AB | 100%                      | 100%                        | 500                      | 50                       |
| Tullstorp Fastigheter AB       | 100%                      | 100%                        | 250                      | 11 000                   |
|                                |                           |                             |                          | <b>11 050</b>            |

|                                | <b>Org.nr</b> | <b>Säte</b> |
|--------------------------------|---------------|-------------|
| Ytera Fastighetsförvaltning AB | 556261-8610   | Malmö       |
| Tullstorp Fastigheter AB       | 559337-5495   | Landskrona  |

**Not 21 Fordringar hos koncernföretag  
Moderbolaget**

|                                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 50 650            | 36 350            |
| Tillkommande fordringar                         | 16 208            | 14 300            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>66 858</b>     | <b>50 650</b>     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>66 858</b>     | <b>50 650</b>     |

**Not 22 Antal aktier och kvotvärde  
Moderbolaget**

| Namn           | Antal<br>aktier | Kvot-<br>värde |
|----------------|-----------------|----------------|
| Antal A-Aktier | 108 000         | 50             |
| Antal B-Aktier | 12 000          | 50             |
|                | <b>120 000</b>  |                |

**Not 23 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

2022-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 79 554         |
| årets vinst      | 76 116         |
|                  | <b>155 670</b> |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| disponeras så att       |                |
| till aktieägare utdelas | 20 000         |
| i ny räkning överföres  | 135 670        |
|                         | <b>155 670</b> |

**Not 24 Obeskattade reserver  
Moderbolaget**

|                         | 2022-12-31      | 2021-12-31     |
|-------------------------|-----------------|----------------|
| Avskrivningar över plan | -715            | -532           |
| Periodiseringsfond      | -107 500        | -77 500        |
|                         | <b>-108 215</b> | <b>-78 032</b> |

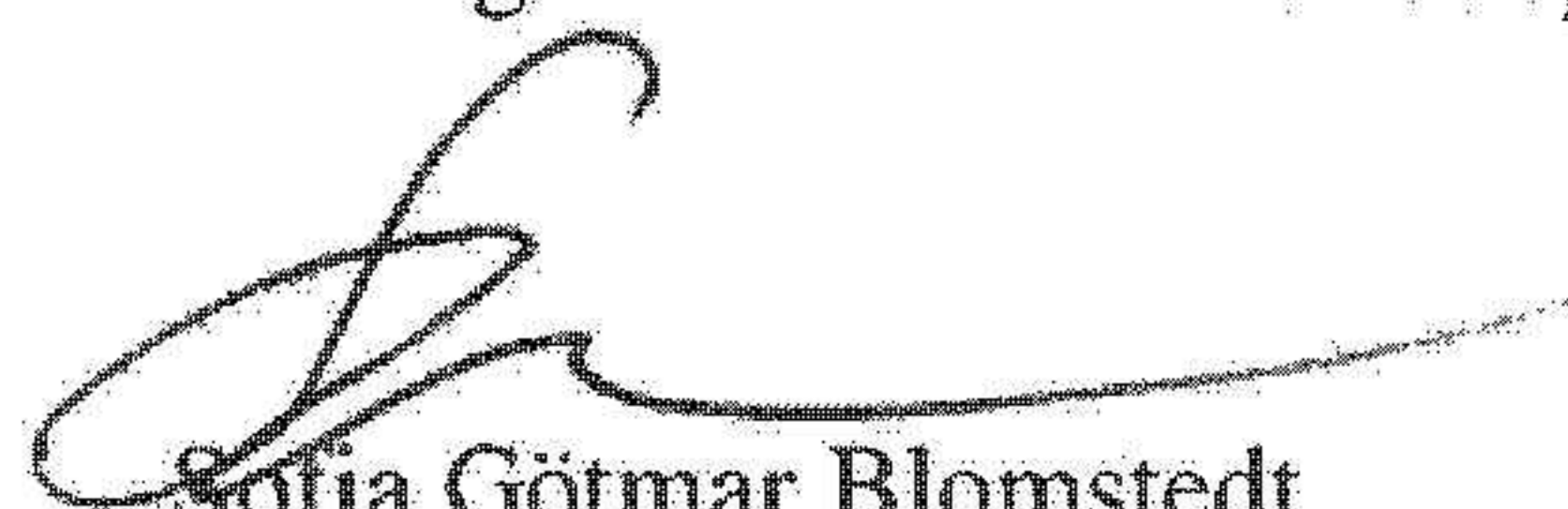
Malmö 2023-02-27



Peter Jonsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sofia Götmar Blomstedt  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor



Åsa Markefors  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Xtera Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556164-2017

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Xtera Fastighetsförvaltning 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 Xtera Fastighetsförvaltning 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.

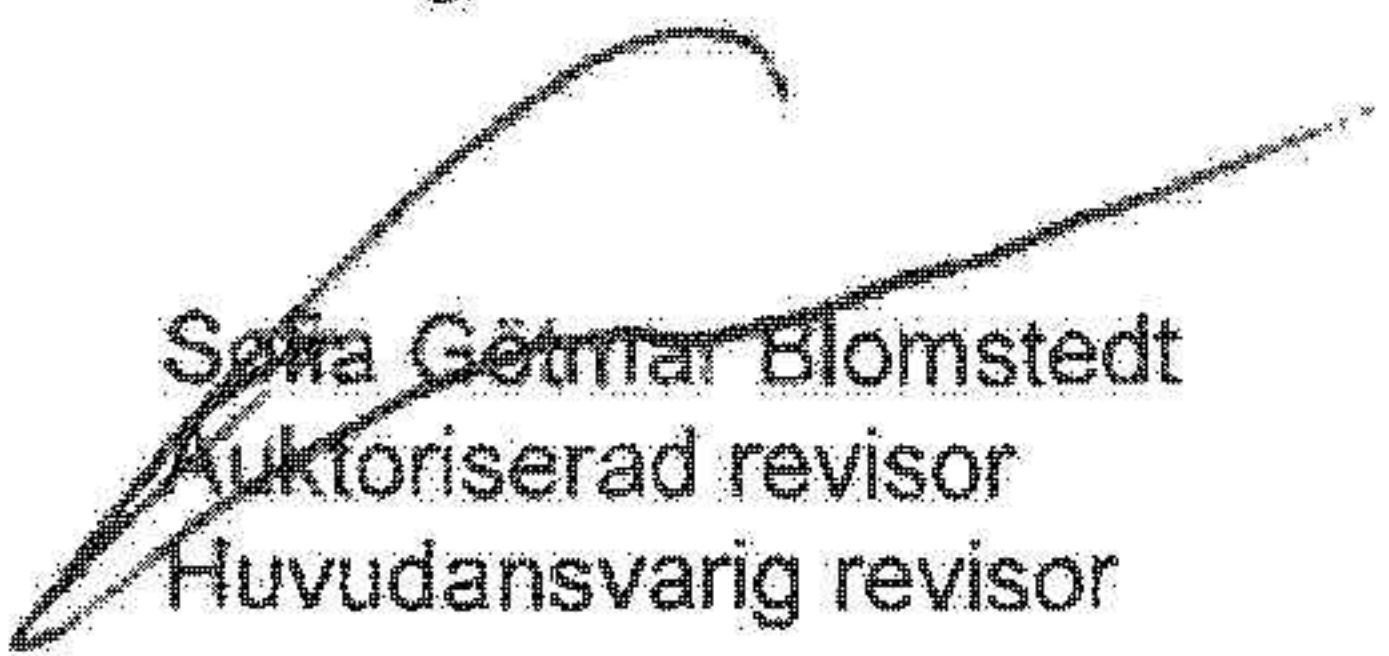
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Malmö den 28 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sofia Götmär Blomstedt  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor



Asa Markefors  
Auktoriserad revisor