

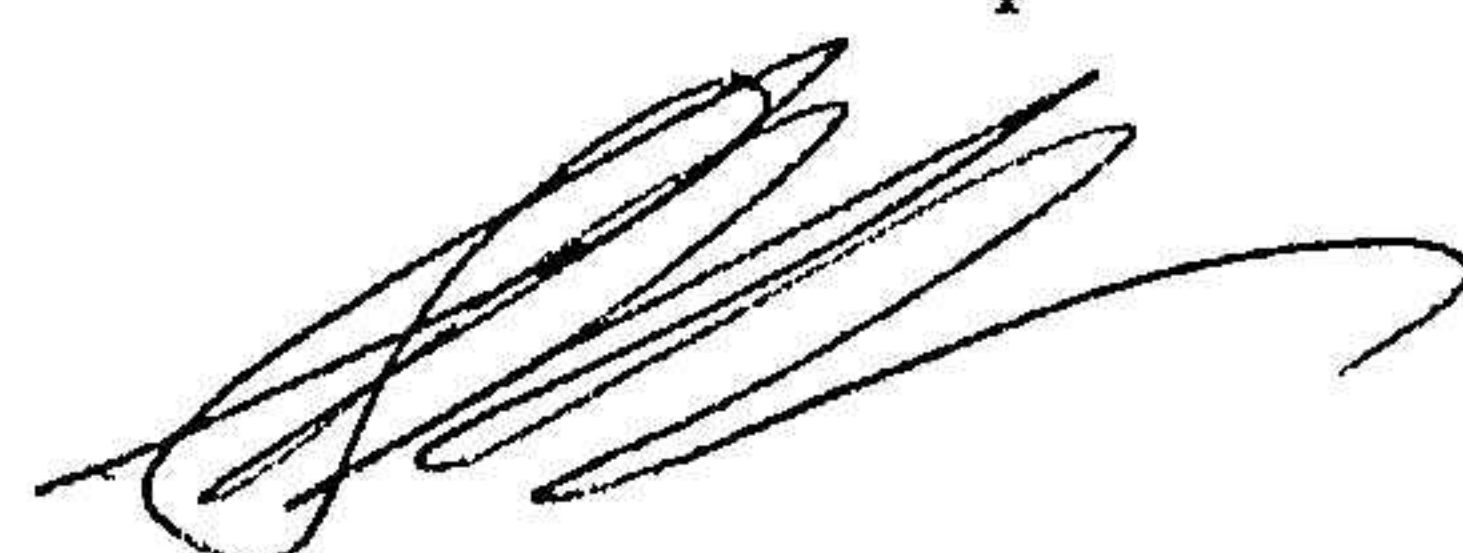
**Årsredovisning**  
för  
**Förvaltnings Aktiebolaget Hellas**  
556315-9432  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Förvaltnings Aktiebolaget Hellas intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 13 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Halmstad den 13 april 2023



Stefan Johansson

**Årsredovisning**  
för  
**Förvaltnings Aktiebolaget Hellas**  
556315-9432  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen för Förvaltnings Aktiebolaget Hellas avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger fastigheter i Halmstad och Laholms kommuner. Fastighetsbeståndet utgörs till största delen av bostadsfastigheter.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Söderfast AB, org.nr 556793-6306 med säte i Halmstad.

Förvaltnings AB Hellas äger samtliga aktier i dotterbolaget Flygsådden AB, Erikå AB, Laholmsprofilen AB, Nyby Fastighets AB och Nybyprofilen AB.

Företaget har sitt säte i Halmstad.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har man sålt samtliga aktier i Förvaltnings AB Flintlåset, orgnr 559098-3374, samt fastigheten Ekentånga.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	3 812	4 058	3 821	3 766
Resultat efter finansiella poster	3 400	6 580	1 612	-1 633
Soliditet (%)	13,8	25,4	17,6	9,3

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	200 000	40 000	4 505 154	9 033 772	13 778 926
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-13 000 000		-13 000 000
Balanseras i ny räkning			9 033 772	-9 033 772	0
Årets resultat				4 690 205	4 690 205
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200 000</b>	<b>40 000</b>	<b>538 926</b>	<b>4 690 205</b>	<b>5 469 131</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	538 926
årets vinst	4 690 205
	<b>5 229 131</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (2 556 kronor per aktie)	5 111 422
i ny räkning överföres	117 709
	<b>5 229 131</b>

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
	1		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		3 812 061	4 058 217
Övriga rörelseintäkter		234 521	46 800
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 046 582</b>	<b>4 105 017</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Förvaltningskostnader		-1 599 698	-2 162 404
Övriga externa kostnader		-1 222 811	-1 717 061
Personalkostnader	2	-1 939 587	-2 507 344
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-306 718	-354 788
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 068 814</b>	<b>-6 741 597</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 022 232</b>	<b>-2 636 580</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	6 391 619	9 563 335
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		19 599	5 950
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-1 590 214	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-378 862	-352 374
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>4 442 181</b>	<b>9 216 911</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 419 949</b>	<b>6 580 331</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		2 835 000	3 830 000
Lämnade koncernbidrag		-1 560 000	-1 375 400
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 275 000</b>	<b>2 454 600</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 694 949</b>	<b>9 034 931</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-4 744	-1 159
<b>Årets resultat</b>		<b>4 690 205</b>	<b>9 033 772</b>

✓

2023042013434

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	12 559 982	13 289 443
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 559 982</b>	<b>13 289 443</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	6	9 313 672	9 363 672
Fordringar hos koncernföretag	7	12 045 502	7 238 893
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 642 616	3 381 660
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 001 790</b>	<b>19 984 225</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 561 772</b>	<b>33 273 668</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		500	38 594
Fordringar hos koncernföretag		2 431 828	2 890 120
Övriga fordringar		88 985	93 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 800	161 214
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 596 113</b>	<b>3 183 859</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 580 928	17 895 032
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 580 928</b>	<b>17 895 032</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 177 041</b>	<b>21 078 891</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

39 738 813

54 352 559

4

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

200 000

200 000

Reservfond

40 000

40 000

**Summa bundet eget kapital**

**240 000**

**240 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

538 926

4 505 154

Årets resultat

4 690 205

9 033 772

**Summa fritt eget kapital**

**5 229 131**

**13 538 926**

**Summa eget kapital**

**5 469 131**

**13 778 926**

#### Långfristiga skulder

9, 10

Övriga skulder till kreditinstitut

16 183 000

3 790 750

Skulder till koncernföretag

11 706 420

11 706 420

Övriga skulder

11 703

1 445 825

**Summa långfristiga skulder**

**27 901 123**

**16 942 995**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2 465 500

21 088 000

Leverantörsskulder

122 825

319 677

Skulder till koncernföretag

3 096 633

1 048 856

Övriga skulder

123 915

622 996

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

559 686

551 109

**Summa kortfristiga skulder**

**6 368 559**

**23 630 638**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**39 738 813**

**54 352 559**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	25-50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fastigheten Balken 1 har sålts under början av 2023.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	5	5

### Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Utdelning	0	527 997
Resultat vid avyttringar	6 391 619	9 035 338
	<b>6 391 619</b>	<b>9 563 335</b>

W

2023042013437

#### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 225 861	18 225 861
Inköp	114 748	0
Försäljningar	-1 545 825	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 794 784</b>	<b>18 225 861</b>
Ingående avskrivningar	-6 096 820	-5 788 448
Försäljningar/utrangeringar	1 008 334	0
Årets avskrivningar	-260 302	-308 372
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 348 788</b>	<b>-6 096 820</b>
Ingående uppskrivningar	1 160 402	1 206 818
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-46 416	-46 416
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 113 986</b>	<b>1 160 402</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 559 982</b>	<b>13 289 443</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 150	32 630
Försäljningar/utrangeringar	0	-22 480
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 150</b>	<b>10 150</b>
Ingående avskrivningar	-10 150	-32 630
Försäljningar/utrangeringar	0	22 480
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 150</b>	<b>-10 150</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2023042013438

### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 363 672	16 394 524
Försäljningar	-50 000	-7 030 852
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 313 672</b>	<b>9 363 672</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 313 672</b>	<b>9 363 672</b>

### Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 238 893	10 423 169
Tillkommande fordringar	3 993 844	3 370 358
Avgående fordringar	0	-6 554 634
Omklassificeringar	812 765	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 045 502</b>	<b>7 238 893</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 045 502</b>	<b>7 238 893</b>

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 381 660	0
Inköp	0	3 381 660
Försäljningar	-148 830	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 232 830</b>	<b>3 381 660</b>
Årets nedskrivningar	-1 590 214	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 590 214</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 642 616</b>	<b>3 381 660</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	1 445 825
	0	1 445 825

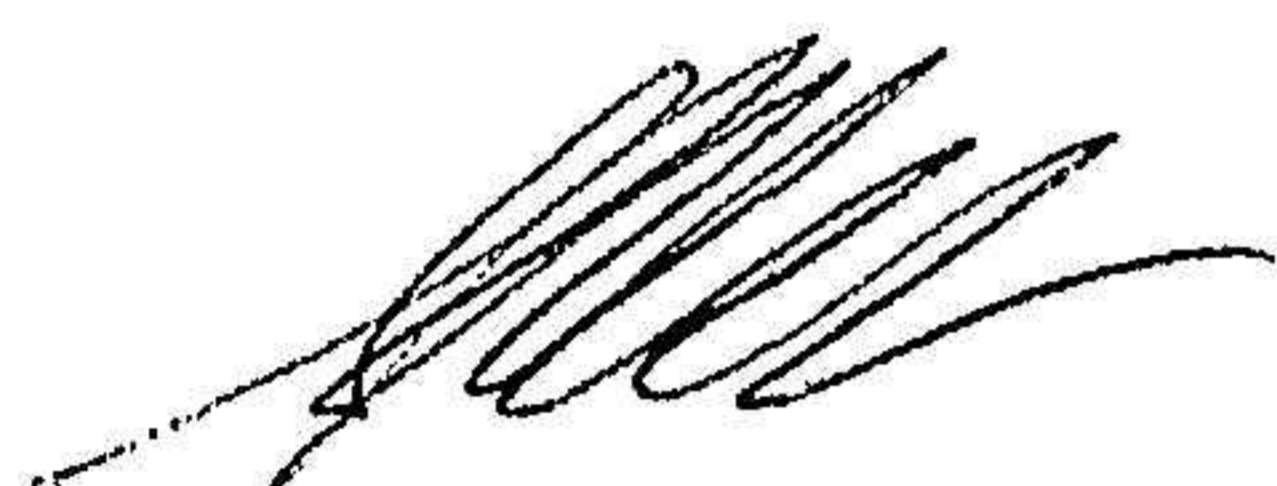
✓

2023042013439

### Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	27 016 000	28 016 000
	<b>27 016 000</b>	<b>28 016 000</b>

Halmstad den 13 april 2023



Stefan Johansson

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 april 2023



Håkan Johnsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltnings Aktiebolaget Hellas  
Org.nr 556315-9432

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltnings Aktiebolaget Hellas för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltnings Aktiebolaget Hellas finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Förvaltnings Aktiebolaget Hellas enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### **Revisorns ansvar**

Mina 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 mina 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.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Förvaltnings Aktiebolaget Hellas för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Förvaltnings Aktiebolaget Hellas enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

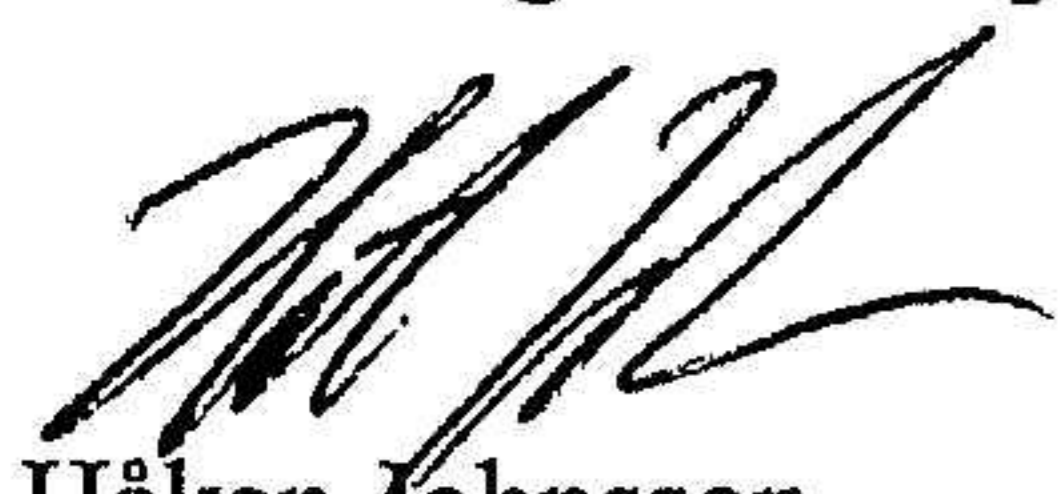
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Falkenberg den 13 april 2023



Håkan Johnsson  
Auktoriserad revisor