

# LEIF HULTÉN FASTIGHETS AB

Organisationsnummer 556803-0026

## Årsredovisning 2022

Styrelsen för Leif Hultén Fastighets AB avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Leif Hultén Fastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-02-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag hur vinsten skall fördelas.

Kristianstad 2023-02-16



Leif Hultén

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Förändring av eget kapital	3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-12

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets säte är Kristianstad. Bolaget bedriver fastighetsförvaltningen.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Leif Hulténs Förvaltnings AB.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 428	5 432	5 281	4 920	4 939
Resultat efter finansiella poster	-244	-310	17	-221	198
Balansomslutning	24 706	23 979	24 141	23 512	22 836

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Framtida utveckling och risker

Bolaget har inga andra risker än normala inom den bransch bolaget är verksamt.

### Företag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	665 101
årets vinst	0
	<b>665 101</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	665 101

**Förändring av eget kapital**

Antal aktier: 1 000

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	665 101	0
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		0	0
Årets resultat			0
Belopp vid årets utgång	100 000	665 101	0

2023062629445

*Handwritten signature*

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Nettoomsättning	1,4	5 428 504	5 432 668
Övriga rörelseintäkter		631 326	169 471
		<b>6 059 830</b>	<b>5 602 139</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	1, 2	-4 189 263	-3 977 961
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-1 829 112	-1 727 253
		<b>-6 018 375</b>	<b>-5 705 214</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>41 455</b>	<b>-103 075</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		28 933	2 884
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-315 047	-210 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-244 659</b>	<b>-310 191</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållet koncernbidrag		244 659	310 191
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

*Handwritten signature*

## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	6	20 222 426	20 356 630
Inventarier	7	205 038	307 557
		<b>20 427 464</b>	<b>20 664 187</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 427 464</b>	<b>20 664 187</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		291 972	37 845
Fordringar hos koncernföretag		244 659	310 191
Övriga fordringar		132 378	105 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	10 445	158 621
		<b>3 599 464</b>	<b>2 702 700</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 278 918</b>	<b>3 314 864</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 706 382</b>	<b>23 979 051</b>

*Handwritten initials/signature*

## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		665 101	665 101
Årets resultat		0	0
		<b>665 101</b>	<b>665 101</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>765 101</b>	<b>765 101</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till koncernföretag		22 110 821	21 795 821
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 204 202	942 596
Skulder till koncernföretag		443 400	350 000
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga kortsiktiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	182 858	125 533
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 706 382</b>	<b>23 979 051</b>

Handwritten signature or initials.

2023062629446

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2021:1 Årsredovisning (K3).

#### Koncerttillhörighet

Bolaget ägs till 100% av Leif Hulténs Förvaltnings AB där koncernredovisning upprättas.

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp). Avdrag görs för lämnade rabatter.

Vid försäljning av varor redovisas företagets inkomster som intäkt när företaget har överfört de väsentliga risker och förmåner som är förknippade med varornas ägande till köparen

#### Omräkning av poster i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

#### Skatt

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas till verkligt värde.

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar

### Noter

#### Not Uppgifter om moderföretag

Namn

Org.Nr

Säte

Leif Hulténs Förvaltnings AB

556645-5670

Kristianstad

#### Not Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Not 1 Koncerninterna transaktioner

Inga inköp eller försäljningar har skett med moderbolaget. Mellan koncernbolag uppgår försäljningen till 5 093 400 kr.

#### Not 2 Arvode till revisorer

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. Allt annat är övriga uppdrag.

	2022	2021
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Redovisningsuppdrag	25 000	25 000
	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

#### Not 3 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden och med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

##### Materiella anläggningstillgångar

Stomme	2%
Installation	6.5%
Inre ytskikt	6.5%
Hyresgästanpassning	8%
Markanläggning	20%
Inventarier	20%

*Handwritten signature*

**Not 4 Leasing - operationell**

	2022	2021
Hyresintäkter	5 428 504	5 530 668
Ska betalas inom 1 år	5 800 000	5 300 000
Ska betalas inom 2-5år	22 000 000	19 600 000
	<b>27 800 000</b>	<b>24 900 000</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader koncernföretag	315 000	210 000
	<b>315 000</b>	<b>210 000</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2022	2021
<b>Stomme:</b>		
Ingående anskaffning	12 784 825	12 784 825
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 784 825</b>	<b>12 784 825</b>
Ingående avskrivningar	-3 324 053	-3 068 357
Årets avskrivningar	-255 697	-255 696
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 579 750</b>	<b>-3 324 053</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 205 075</b>	<b>9 460 772</b>

**Installation:**

Ingående anskaffning	3 848 513	3 639 322
Årets inköp	1 469 815	1 073 399
Årets utrangering	-168 792	-864 208
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 149 536</b>	<b>3 848 513</b>
Ingående avskrivningar	-710 862	-761 861
Årets utrangering	71 667	310 301
Årets avskrivningar	-339 161	-259 302
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-978 356</b>	<b>-710 862</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 171 180</b>	<b>3 137 651</b>

**Hyresgästanpassning:**

Ingående anskaffning	9 296 948	9 296 948
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 296 948</b>	<b>9 296 948</b>
Ingående avskrivningar	-6 441 568	-5 705 066
Årets avskrivningar	-736 502	-736 502
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 178 070</b>	<b>-6 441 568</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 118 878</b>	<b>2 855 380</b>

**Inre ytskick:**

Ingående anskaffning	1 250 000	1 250 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 250 000</b>	<b>1 250 000</b>
Ingående avskrivningar	-753 124	-671 874
Årets avskrivningar	-81 250	-81 250
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-834 374</b>	<b>-753 124</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>415 626</b>	<b>496 876</b>

**Mark**

3 490 000 3 490 000

**SUMMA UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE**

19 400 759 19 440 679

**VERKLIGT VÄRDE**

33 500 000 33 500 000

h  
M

2023062629449

### Markanläggning

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 459 917	1 259 917
Årets inköp	220 000	200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 679 917</b>	<b>1 459 917</b>
Ingående avskrivningar	-543 966	-251 983
Årets avskrivningar	-313 983	-291 983
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-857 949</b>	<b>-543 966</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>821 968</b>	<b>915 951</b>

### Not 7 Inventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	1 164 350	1 164 350
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 164 350</b>	<b>1 164 350</b>
Ingående avskrivningar	-856 793	-754 274
Årets avskrivningar	-102 519	-102 519
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-959 312</b>	<b>-856 793</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>205 038</b>	<b>307 557</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Försäkring	0	148 480
Förutbetalda kostnader	10 445	10 141
<b></b>	<b>10 445</b>	<b>158 621</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter eller ansvarsförbindelser.

### Not 10 Långfristiga skulder

Bolaget har inga skulder som beräknas förfalla senare än 5 år efter balansdagen.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

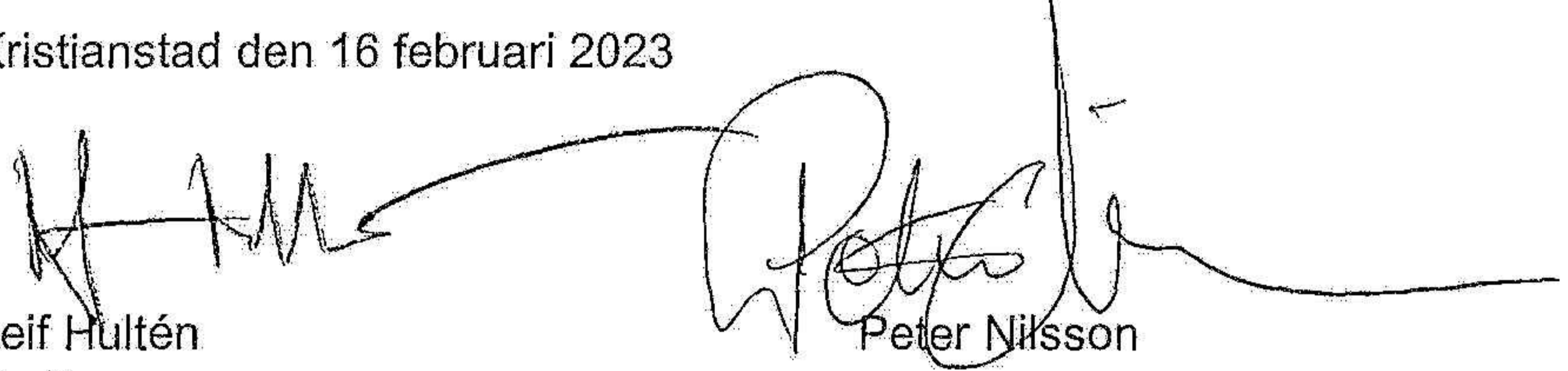
	2022	2021
Förutbetalda hyror	116 770	105 232
Övriga upplupna kostnader	66 086	20 000
<b></b>	<b>182 856</b>	<b>125 232</b>

2023062629451

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har kriget mellan Ryssland och Ukraina fortgått, vilket påverkar omvärlden i olika utsträckning. Leif Hultén Fastighets AB har ingen direkt verksamhet med varken Ryssland eller Ukarina, men påverkas indirekt av de effekter kriget medför. Bland annat ser vi en ökad prisbild på bränsle- och energikostnader samt ökad inflation. Bolaget följer utvecklingen för att kunna agera om situationen skulle förändras.

Kristianstad den 16 februari 2023



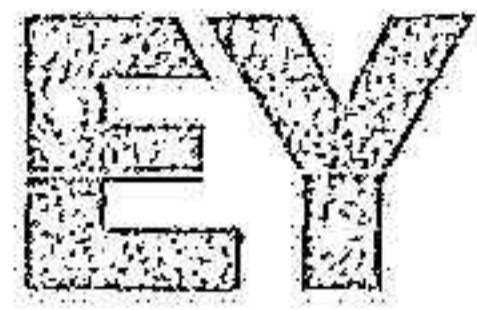
Leif Hultén  
Ordf.

Peter Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 februari 2023  
Ernst & Young AB



Markus Niléhn  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023062629452

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Leif Hultén Fastighets AB, org.nr 556803-0026

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Leif Hultén Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Leif Hultén Fastighets 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.

#### 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 Leif Hultén Fastighets 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Building a better  
working world

## 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 Leif Hultén Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Leif Hultén Fastighets AB enligt god revisorsred 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kristianstad den 16 februari 2023

Ernst & Young AB

Markus Niléhn  
Auktoriserad revisor

Fotokopier överensstämmer  
med originalet intygas  
  
Per Lindel