

Styrelsen och verkställande direktören för

# P&E Persson Holding AB

Org nr 559189-4976

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	9
Balansräkning - moderföretag	10
Kassaflödesanalys - moderföretag	12
Noter	13
Underskrifter	29

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i P&E Persson Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 2023-05-01  
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatdispositionen ska fördelas.

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

Kalmar 2023-05-10

  
Per-Olof Persson  
Verkställande direktör

Styrelsen och verkställande direktören för

# P&E Persson Holding AB

Org nr 559189-4976

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	9
Balansräkning - moderföretag	10
Kassaflödesanalys - moderföretag	12
Noter	13
Underskrifter	29

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för P&E Persson Holding AB, 559189-4976, med säte i Kalmar, får härmed avge årsredovisning för 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt om verksamheten

#### **Koncern**

Bolaget är moderbolag i en koncern vars övriga bolags huvudsakliga verksamhet är inriktade på fastighetsförvaltning samt konsultverksamhet avseende fastighetsutveckling.

#### **Moderföretag**

Bolagets verksamhet är att förvalta aktier och värdepapper, samt konsultverksamhet avseende ekonomi, administration, fastighets- och byggnadsområdena, idka handel med och förvalta fast egendom samt uthyrningsverksamhet.

Bolagets affärsidé är att förvalta och utveckla det egna och investerarnas kapital inom de olika verksamhetsområdena.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning (tkr)

#### **Koncern**

	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	156 021	159 398
Resultat efter finansiella poster	73 817	53 637
Rörelsemarginal %	24%	21%
Balansomslutning	1 644 025	1 573 116
Avkastning på eget kapital %	5%	7%
Soliditet	52%	50%
Antal anställda	47	46

#### **Moderföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning		
Resultat efter finansiella poster	-87	140
Balansomslutning	77 766	82 845
Avkastning på eget kapital %	0%	0%
Soliditet	100%	100%
Antal anställda	-	-

Definitioner: se not 31

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har investeringstakten varit stabil och ett antal avyttringar har gjorts. Nya portföljer har förvärvats och ett antal nya projekt har påbörjats. Under året har P&E bland annat förvärvat en fastighet med utvecklingspotential i Kalmar samt avyttrat förvaltningsfastigheter i Nyköping respektive Södertälje.

År 2022 har präglats av stigande inflation och höjningar av Riksbankens styrränta. Mot bakgrund av den uppkomna situationen följer P&E händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på koncernens verksamhet. De förändrade förutsättningarna har under året påverkat koncernen. Effekterna har främst varit högre finansieringskostnader, ökade driftskostnader i förvaltningsfastigheter och stigande byggkostnader i pågående projekt. Koncernens finanser är goda och fastigheterna har en hög och stabil avkastning. Bedömningen är att koncernen är väl rustad.

### Icke-finansiella upplysningar

Vi sätter vår miljö i fokus och arbetar därför kontinuerligt med miljöfrågor. Vi inkluderar även ett starkt miljötänk i våra projekt. Vår personal är vår viktigaste tillgång och inom koncernen är vi drygt 45 anställda. Utbildning, utveckling och ett bra medarbetarskap är viktiga framgångsfaktorer för oss.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

#### *Koncern*

Företagsledningen ser positivt på framtiden och bolaget har direkt eller genom dotterbolag, flertalet intressanta affärer på gång inom flera olika segment i marknaden. Ett flertal större projekt är under uppförande med goda resultat. Med hänsyn till bolagets positiva utveckling planerar organisationen att utökas med nya resurser och kompetenser.

## Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Annat eget kapital</i>	<i>Minoritetsintressen</i>
<b>Koncernen</b>			
Ingående balans 2022-01-01	50 000	424 899 566	354 940 052
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>			
Erhållna aktieägartillskott			42 275 160
Förändring av ägarandel i dotterföretag		-1 037 466	-5 994 824
Lämnade utdelningar		-5 000 000	-27 693 372
Årets resultat		43 132 099	24 350 745
<b>Utgående Balans 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>461 994 199</b>	<b>387 877 761</b>

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
<b>Moderföretag</b>				
Vid årets början	50 000		82 567 739	140 207
Utdelning			-5 000 000	
Omföring av föreg års vinst			140 207	-140 207
Årets resultat				-87 410
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>-</b>	<b>77 707 946</b>	<b>-87 410</b>

## Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 77 620 536 kr, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	77 620 536
<b>Summa</b>	<b>77 620 536</b>

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

## Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2,5	156 021 392	159 398 206
Övriga rörelseintäkter		627 675	5 007 405
		<u>156 649 067</u>	<u>164 405 611</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-23 854 808	-36 757 476
Kostnader för Förvaltning		-9 768 575	-10 431 013
Övriga externa kostnader	3,5	-23 179 303	-21 222 724
Personalkostnader	4	-46 225 726	-41 692 822
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-30 613 886	-25 713 261
Övriga rörelsekostnader		15 303 219	6 578 877
		<u>38 309 988</u>	<u>35 167 192</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	35 956 350	11 215 062
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	17 108 991	19 775 494
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	322 657	256 390
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-17 881 266	-12 777 155
		<u>73 816 720</u>	<u>53 636 983</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		<u>73 816 720</u>	<u>53 636 983</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	11	-6 333 876	-5 842 789
<b>Årets resultat</b>		<u>67 482 844</u>	<u>47 794 194</u>
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		43 132 099	27 339 578
Innehav utan bestämmande inflytande		24 350 745	20 454 616

2023051512984



## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	660 261 698	700 675 268
Inventarier, verktyg och installationer	13	90 485 619	49 189 942
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	80 087 082	72 868 960
		<u>830 834 399</u>	<u>822 734 170</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	204 180 415	166 240 577
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		90 636 793	82 481 144
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	165 557 225	165 348 757
Andra långfristiga fordringar	19	173 000 481	129 353 808
		<u>633 374 914</u>	<u>543 424 286</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 464 209 313</u>	<u>1 366 158 456</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Pågående arbeten</b>			
Pågående arbeten för annans räkning	20	825 931	1 734 538
		<u>825 931</u>	<u>1 734 538</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		18 026 993	24 994 385
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		183 375	133 375
Skattefordringar		832 703	156 449
Övriga fordringar		19 747 646	24 920 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	21 601 979	11 187 272
		<u>60 392 696</u>	<u>61 391 903</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		1 968 462	3 145 149
<b>Kassa och bank</b>		116 629 091	140 685 748
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>179 816 180</u>	<u>206 957 338</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>1 644 025 493</u>	<u>1 573 115 794</u>

## Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Övrigt tillskjutet kapital		145 031 000	145 031 000
Reserver		-	2 785 163
Balanserat resultat inkl årets resultat		316 963 199	277 083 403
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		462 044 199	424 949 566
Innehav utan bestämmande inflytande		387 877 761	354 940 052
Summa eget kapital		849 921 960	779 889 618
<b>Avsättningar</b>			
	18		
Uppskjuten skatteskuld		53 864 399	54 511 157
Övriga avsättningar		3 394 931	-
		57 259 330	54 511 157
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	26	486 549 298	462 801 712
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 378 739	2 317 750
Övriga långfristiga skulder	25	21 670 785	23 599 604
		509 598 822	488 719 066
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	26	80 697 723	122 899 365
Leverantörsskulder		5 064 243	5 963 611
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		32 695 000	1 625 000
Skatteskulder		3 641 174	4 805 424
Övriga kortfristiga skulder		16 361 750	16 308 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	88 785 491	98 394 521
		227 245 381	249 995 953
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 644 025 493</b>	<b>1 573 115 794</b>

2023051512985



## Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		73 816 720	53 636 983
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-14 851 528	-2 020 971
		58 965 192	51 616 012
Betald inkomstskatt		-8 131 380	-4 189 513
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>50 833 812</b>	<b>47 426 499</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående arbete för annans räkning		908 607	349 818
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 570 461	-17 430 327
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		19 225 955	8 548 156
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>72 538 835</b>	<b>38 894 146</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		-17 354 813	-10 425 190
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		27 387 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-62 162 309	-141 100 234
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		4 400 000	34 600 000
Förvärv av finansiella tillgångar		-9 701 779	-5 978 563
Utlåning av kapital		-53 939 573	-180 096 699
Avyttring av finansiella tillgångar		3 795 080	44 038 489
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-107 576 394</b>	<b>-258 962 197</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		42 275 160	121 271 232
Förändring lån		22 850 000	130 935 426
Amortering av låneskulder		-21 450 886	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-5 000 000	-
Utbetald utdelning till minoritetsintresse		-27 693 372	-6 042 256
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>10 980 902</b>	<b>246 164 402</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-24 056 657</b>	<b>26 096 351</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>140 685 748</b>	<b>114 589 397</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>116 629 091</b>	<b>140 685 748</b>

## Noter till kassaflödesanalysen - koncern

### Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
Avskrivningar	28 414 870	25 713 261
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	2 199 016	313 234
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	2 587 238	-20 103 582
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-18 507 233	-
Resultatandelar i intresseföretag	-35 956 350	-11 423 884
Erhållen utdelning från intresseföretag	3 016 000	3 480 000
Övriga avsättningar	3 394 931	-
	<b>-14 851 528</b>	<b>-2 020 971</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan</b>		
Köpeskilling	-17 496 297	-11 467 296
Utbetald köpeskilling	-17 496 297	-11 467 296
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	141 484	1 042 106
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>-17 354 813</b>	<b>-10 425 190</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan</b>		
Försäljningspris	27 886 000	-
Utbetald köpeskilling	27 886 000	-
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-499 000	-
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>27 387 000</b>	<b>-</b>

## Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>		-	-
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3,5	-357 378	-55 989
Personalkostnader	4	-	-28 275
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 600	-3 150
<b>Rörelseresultat</b>		-369 978	-87 414
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	137 220	58 348
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	145 448	169 440
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-100	-167
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-87 410	140 207
<b>Resultat före skatt</b>		-87 410	140 207
<b>Årets resultat</b>		-87 410	140 207

## Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	13	47 250	59 850
		<u>47 250</u>	<u>59 850</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	15	37 362 546	37 362 546
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	7 349 384	6 005 540
Andra långfristiga fordringar	19	1 955 008	2 413 337
		<u>46 666 938</u>	<u>45 781 423</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>46 714 188</u>	<u>45 841 273</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		1	500 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	5 069	10 102
		<u>5 070</u>	<u>510 103</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		-	1 202 953
<b>Kassa och bank</b>		31 046 384	35 291 098
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>31 051 454</u>	<u>37 004 154</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>77 765 642</u>	<u>82 845 427</u>

## Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	23	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		77 707 946	82 567 739
Årets resultat		-87 410	140 207
		<u>77 620 536</u>	<u>82 707 946</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>77 670 536</u>	<u>82 757 946</u>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Periodiseringsfonder	24	24 481	24 481
		<u>24 481</u>	<u>24 481</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		626	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	69 999	63 000
		<u>70 625</u>	<u>63 000</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>77 765 642</u>	<u>82 845 427</u>

## Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-87 410	140 207
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-30 633	3 150
		<u>-118 043</u>	<u>143 357</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-118 043</b>	<b>143 357</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		505 033	10 072 268
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		7 625	47 284
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>394 615</b>	<b>10 262 909</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-63 000
Förvärv av finansiella tillgångar		-250 000	-5 978 563
Avyttring av finansiella tillgångar		610 671	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>360 671</b>	<b>-6 041 563</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-5 000 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-5 000 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 244 714</b>	<b>4 221 346</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>35 291 098</b>	<b>31 069 752</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>31 046 384</b>	<b>35 291 098</b>

202305151298



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges.

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

#### **Värderingsprinciper mm**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar samt med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För fastigheter har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	<i>Koncern</i> år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	komponent
-Nedlagda kostnader på annans fastighet	20 år
-Markanläggningar	20 år
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
-Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### **Låneutgifter**

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av varor i lager, materiell anläggningstillgång eller immateriell tillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

### **Komponenter**

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar med hustyp.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

<i>Komponent</i>	<i>Bostad</i>	<i>Handel</i>	<i>Industri</i>
Tak	40 år	155 år	20 år
Stomme	100 år	50 år	50 år
Fasad	40-60 år	40 år	50 år
Fönster	50 år	-	-
Inre ytskikt	20 år	-	-
Badrum	40 år	-	-
Kök	30 år	-	-
Installation	25-50 år	20 år	-
Hyresgästanpassning	kontraktstid	kontraktstid	kontraktstid

### **Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller uträngeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### **Leasing - leasetagare**

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Koncernen är leasetagare genom så kallade operationella leasingavtal då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till koncernen.

### **Operationella leasingavtal**

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

### **Leasing - leasegivare**

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är finansiellt.

### **Operationella leasingavtal**

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

### **Utländsk valuta**

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdeberäknas om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

### **Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal**

Inkomst från uppdrag redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas. Intäkten värderas till verkligt värde med avdrag för rabatter.

En befarad förlust redovisas som kostnad när det bedöms sannolikt att den fakturerade intäkter inte kommer inbetalas.

### **Ränta och utdelning**

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

### **Koncernredovisning**

#### **Dotterföretag**

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

#### **Goodwill**

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

#### **Negativ goodwill**

Negativ goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag understiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Avser uppkommen negativ goodwill framtida kostnader eller framtida förluster, redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen och upplöses i takt med att kostnaderna (förlusterna) uppstår. Uppkommer negativ goodwill istället på grund av andra orsaker redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen till den del den inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar. Den del som överstiger detta värde intäktsförs omedelbart. Den del av negativ goodwill som inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar intäktsförs på ett systematiskt sätt över en period som beräknas som kvarvarande vägd genomsnittlig nyttjandeperiod för de förvärvade identifierbara tillgångarna som är avskrivningsbara.

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hyresintäkter	70 885 645	59 821 980
Fastighetsförvaltning	76 383 148	72 122 808
Ekonomisk förvaltning	3 738 997	6 868 834
Handel	149 005	305 472
Övrig verksamhet	4 864 597	20 279 112
<b>Summa</b>	<b>156 021 392</b>	<b>159 398 206</b>

## Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>EY</i>		
Revisionsarvode	798 750	718 050
Andra uppdrag	82 880	210 800
<b>Summa</b>	<b>881 630</b>	<b>928 850</b>

## Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

### Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män
<b>Moderföretag</b>				
Moderbolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.				
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	47	34	46	31
Totalt dotterföretag	47	34	46	31
<b>Koncernen totalt</b>	<b>47</b>	<b>34</b>	<b>46</b>	<b>31</b>

### Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2022-12-31 Andel kvinnor i %	2021-12-31 Andel kvinnor i %
<b>Moderföretag</b>		
Styrelsen	33%	33%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
<b>Koncern</b>		
Styrelsen	16,5%	16,5 %
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

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

2022-01-01- 2021-01-01-  
2022-12-31 2021-12-31

**Moderföretag**

Moderbolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

**Koncern**

Löner och andra ersättningar	29 328 728	25 935 140
Sociala kostnader	14 163 260	13 543 800
varav pensionskostnader, 2)	4 774 829	4 654 061

2) Av koncernens pensionskostnader avser 1 540 919 kr (1 793 853 kr) företagets ledning avseende 7 (6) personer. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 kr (0 kr).

**Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda**

	2022-01-01- 2022-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
<b>Sverige</b>	-	-	-	-
(varav tantiem o.d.)	-	-	-	-
<b>Moderföretaget totalt</b>	-	-	-	-
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	3 123 384	26 205 344	2 647 579	23 287 231
(varav tantiem o.d.)	-	-	-	-
<b>Dotterföretag totalt</b>	<b>3 123 384</b>	<b>26 205 344</b>	<b>2 647 579</b>	<b>23 287 231</b>
(varav tantiem o.d.)	-	-	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>3 123 384</b>	<b>26 205 344</b>	<b>2 647 579</b>	<b>23 287 231</b>
(varav tantiem o.d.)	-	-	-	-

Av de löner och ersättningar som lämnats till övriga anställda i koncernen avser 4 883 346 kr (4 759 460 kr) andra ledande befattningshavare än styrelse och VD.

## Not 5 Operationell leasing

### Leasingavtal där företaget är leasetagare

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Räkenskapernas kostnadsförda leasingavgifter	914 953	921 332
Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	1 062 655	1 066 653
Mellan ett och fem år	856 737	718 730
<b>Summa</b>	<b>1 919 392</b>	<b>1 785 383</b>

### Moderföretag

Räkenskapernas kostnadsförda leasingavgifter	-	-
--	---	---

### Leasingavtal där företaget är leasegivare

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Räkenskapernas intäktsförda leasingavgifter	70 444 634	59 283 343
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	66 894 463	57 117 569
Mellan ett och fem år	190 143 938	157 970 330
Senare än fem år	245 615 207	199 538 029
<b>Summa</b>	<b>502 653 608</b>	<b>414 625 928</b>

## Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
I koncernens resultaträkning redovisas det löpande resultatet från under året avyttrade koncernbolag i denna post	-	-
<b>Summa</b>	-	-
<b>Moderbolag</b>		
<b>Summa</b>	-	-

### Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Utdelning	3 016 000	3 480 000
Eliminerad Utdelning	-3 016 000	-3 480 000
Nedskrivningar		-208 822
Periodens intäkter från intresseandel	36 304 364	12 536 690
Periodens kostnader från intresseandel	-348 014	-1 112 806
<b>Summa</b>	<b>35 956 350</b>	<b>11 215 062</b>

### Not 8 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, övriga	11 024 528	3 679 016
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	7 352 345	8 089 498
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-1 267 882	9 387 686
Nedskrivningar	-	-1 380 706
<b>Summa</b>	<b>17 108 991</b>	<b>19 775 494</b>
<b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter, övriga	137 220	58 348
<b>Summa</b>	<b>137 220</b>	<b>58 348</b>

### Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Utdelningar	177 209	195 840
Ränteintäkter, övriga	102 215	60 551
Resultat vid avyttring	43 233	-
<b>Summa</b>	<b>322 657</b>	<b>256 391</b>
<b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	-	108 889
Ränteintäkter, övriga	102 215	60 551
Resultat vid avyttring	43 233	-
<b>Summa</b>	<b>145 448</b>	<b>169 440</b>

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, övriga	-17 881 266	-12 777 155
<b>Summa</b>	<b>-17 881 266</b>	<b>-12 777 155</b>
<b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, övriga	-100	-167
<b>Summa</b>	<b>-100</b>	<b>-167</b>

## Not 11 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	5 613 952	5 869 258
Uppskjuten skatt	719 924	-26 469
<b>Total redovisad skattekostnad i koncernen</b>	<b>6 333 876</b>	<b>5 842 789</b>
<b>Moderföretag</b>	-	-
<b>Summa skattekostnad i moderföretaget</b>	-	-

### Avstämning effektiv skatt

	2022		2021	
		Procent		Belopp
<b>Koncernen</b>				
Resultat före skatt	73 816 720		53 636 983	
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	15 206 245	20,6%	11 049 219
Ej avdragsgilla kostnader		1 025 688		480 580
Avdragsgilla ej bokförda kostnader		1 043 139		-197 954
Ej skattepliktiga intäkter		-4 586 204		-3 975 757
Skattepliktiga ej bokförda intäkter		-656 197		-25 296
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		-479 282		-1 491 892
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran		2 451 639		547 022
Skatt hänförlig till tidigare år		-264 139		55 739
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler		-7 407 008		-598 872
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>8,6%</b>	<b>6 333 881</b>	<b>10,9%</b>	<b>5 842 789</b>
<b>Moderföretaget</b>				
Resultat före skatt		-87 410		140 207
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-18 006	20,6%	28 883
Ej avdragsgilla kostnader		-		446
Skattepliktiga ej bokförda intäkter		25		25
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		17 981		-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		-		-29 354
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>

## Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	805 558 984	722 289 079
-Nyanskaffningar	2 625 400	21 544 606
-Förvärv av dotterföretag	27 032 904	40 367 592
-Avyttringar och utrangeringar	-7 100 654	-30 746 100
-Omklassificeringar	-12 095 056	88 160 039
<b>Vid årets slut</b>	<b>816 021 578</b>	<b>841 615 216</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-138 329 901	-114 934 806
-Förvärv av dotterföretag	-	-5 864 528
-Avyttringar och utrangeringar	1 274 075	15 592
-Omklassificeringar	6 760 383	
-Årets avskrivning	-25 464 437	-20 156 206
<b>Vid årets slut</b>	<b>-155 759 880</b>	<b>-140 939 948</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>660 261 698</b>	<b>700 675 268</b>
Taxeringsvärde byggnader:	161 282 000	167 117 000
Taxeringsvärde mark:	58 447 000	67 774 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>219 729 000</b>	<b>234 891 000</b>
<b>Varav mark</b>		
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden	85 564 417	98 059 474
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>85 564 417</b>	<b>98 059 474</b>

Bedömt marknadsvärde på koncernens förvaltningsfastigheter uppgår till 850 MSEK. Bokfört värde på motsvarande fastigheter uppgår till 587 MSEK. Marknadsvärdet har tagits fram genom en extern värdering under året. Antaget avkastningskrav för lokaler i Kalmar (som är merparten av beståndet) är satt till 5,4%-6,9%. Ägarandelen i förvaltningsfastigheterna uppgår till 55-100%.

### Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	89 800 007	54 464 894
-Nyanskaffningar	343 402	2 063 296
-Förvärv av dotterföretag	-	17 514 421
-Avyttringar och utrangeringar	-1 454 591	-
-Omklassificeringar	59 162 320	20 818 014
<b>-Vid årets slut</b>	<b>147 851 138</b>	<b>94 860 625</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-44 705 596	-27 030 904
-Omklassificeringar	-6 642 988	-
-Förvärv av dotterföretag	-	-12 633 900
-Årets avskrivning	-6 517 769	-6 005 879
-Avyttringar	500 834	-
<b>-Vid årets slut</b>	<b>-57 365 519</b>	<b>-45 670 683</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>90 485 619</b>	<b>49 189 942</b>
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp</i>	Inga	Inga
<b>Moderföretag</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	63 000	-
-Nyanskaffningar	-	63 000
<b>-Vid årets slut</b>	<b>63 000</b>	<b>63 000</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-3 150	-
-Årets avskrivning	-12 600	-3 150
<b>-Vid årets slut</b>	<b>-15 750</b>	<b>-3 150</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>47 250</b>	<b>59 850</b>

### Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Vid årets början	72 868 960	62 328 626
Investeringar	58 425 759	120 315 212
Avyttring av dotterföretag	-4 140 373	-3 822 095
Omklassificeringar	-47 067 264	-105 952 783
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>80 087 082</b>	<b>72 868 960</b>

## Not 15 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	37 362 546	37 362 546
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>37 362 546</b>	<b>37 362 546</b>

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

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	2022-12-31	2021-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
P&E Persson AB, 556318-9801, Kalmar		79,96	37 362 546	942
			<b>37 362 546</b>	<b>942</b>

## Not 16 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	166 240 577	166 121 040
-Förvärv	9 049 488	4 124 954
-Avyttring	-4 050 000	-4 380 593
-Årets andel i intresseföretagens resultat	32 940 350	6 841 652
-Omklassificeringar	-	-6 466 476
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>204 180 415</b>	<b>166 240 577</b>

### **Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

Intresseföretag / org nr, säte	Årets resultat	Kapitalan- delens värde i koncernen	Redov värde hos moder- företaget
<b>Indirekt ägda</b>			
Rapsenhöjden JV AB 559025-7571, Kalmar	-66 207	4 768 714	-
Industriparken i Kalmar Holding AB 556969-9753, Kalmar	-1 545 113	9 778 073	-
Sveafastigheter Bostad Linné AB 559074-2051, Kalmar	498 097	30 224 567	-
CT Kalmar Invest AB 559132-3695, Kalmar	-29 996	19 005 456	-
P&E Samhällsfastigheter AB 559116-1194, Kalmar	1 962 632	27 180 099	-
PPE Holding i Borgholm AB 559309-7768, Kalmar	-166 964	308 786	-
P&E Oskarshamn Invest AB 559324-8494, Kalmar	4 618 093	4 310 662	-
PELIA Holding 2 AB 559324-8445, Kalmar	-	25 000	-
HB Venus 15 932400-7864, Nybro	100 000	6 569 565	-
Pelia Fastigheter AB	246 357	2 586 734	-

559059-8859			
Industriparken i Kalmar Holding AB	408 298	2 768 298	-
556969-9753			
Fastb Norden Hold	-71 067	57 313 288	-
559192-9871			
Bergagårdshöjden JV AB	27 000 000	35 966 387	-
559006-0967, Kalmar			
Bergagårdshöjden BR JV AB	-	-50 214	-
559079-9077, Kalmar			
Köpmannen 2 i Nybro AB	-	3 425 000	-
559382-5770, Kalmar			
<b>Summa</b>	<b>32 954 130</b>	<b>204 180 415</b>	<b>-</b>

## Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	176 193 708	187 527 157
-Tillkommande tillgångar	6 569 884	20 463 431
-Avgående tillgångar	-6 361 416	-31 796 880
-Omklassificeringar	-	-
<b>-Vid årets slut</b>	<b>176 402 176</b>	<b>176 193 708</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-10 844 951	-14 445 260
-Årets återförda nedskrivningar	-	3 600 309
<b>-Vid årets slut</b>	<b>-10 844 951</b>	<b>-10 844 951</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>165 557 225</b>	<b>165 348 757</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	6 005 540	1 606 982
-Tillkommande tillgångar	1 343 844	4 398 558
<b>-Vid årets slut</b>	<b>7 349 384</b>	<b>6 005 540</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 349 384</b>	<b>6 005 540</b>

## Not 18 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten Skattefordran	Uppskjuten Skatteskuld	Netto
<i>Koncernen - 2022-12-31</i>			
Byggnader och mark	1 006 725	-57 751 297	-56 744 572
Periodiseringsfonder	-	-514 758	-514 758
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 006 725</b>	<b>-58 266 055</b>	<b>-57 259 330</b>
<i>Koncernen - 2021-12-31</i>			
Byggnader och mark	1 029 255	-54 550 138	-53 520 883
Periodiseringsfonder	-	-990 274	-990 274
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 029 255</b>	<b>-55 540 412</b>	<b>-54 511 157</b>

Uppskjutna skatter värderas utifrån nominell skattesats. Undantag från denna regel görs endast vid sk substansförvärv där skattevärderingen varit en väsentlig del av affärsuppgörelsen varvid den uppskjutna skatten värderas baserat på köpeskillingen.

## Not 19 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	129 353 808	15 773 803
-Tillkommande fordringar	44 171 000	113 955 008
-Reglerade fordringar	-524 327	-375 003
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>173 000 481</b>	<b>129 353 808</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 413 337	833 332
-Tillkommande fordringar	-	1 580 005
-Reglerade fordringar	-458 329	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 955 008</b>	<b>2 413 337</b>

## Not 20 Pågående arbete för annans räkning

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Nedlagda utgifter på entreprenader	825 931	1 734 538
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>825 931</b>	<b>1 734 538</b>

## Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Upplupna intäkter	2 257 717	1 953 243
Uppl inkomsträntor	12 255 004	3 109 227
Övriga poster	7 089 258	6 124 802
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 601 979</b>	<b>11 187 272</b>
<b>Moderföretag</b>		
Uppl inkomsträntor	5 069	10 102
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 069</b>	<b>10 102</b>

## Not 22 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 77 620 536 kr, disponeras enligt följande:

Fritt eget kapital vid årets början	77 707 946
Årets resultat	-87 410
<b>Summa</b>	<b>77 620 536</b>
I ny räkning överföres	77 620 536

### Not 23 Antal aktier och kvotvärde

	2022-12-31	2021-12-31
<b>A-aktier</b>		
antal aktier	400 st	400 st
kvotvärde	50 kr	50 kr
Totalt antal Röster (10 röster per aktie)	4000 st	4000 st
<b>B-aktier</b>		
antal aktier	600 st	600 st
kvotvärde	50 kr	50 kr
Totalt antal Röster (1 röst per aktie)	600 st	600 st

### Not 24 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	24 481	24 481
	<b>24 481</b>	<b>24 481</b>

### Not 25 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Redovisat värde vid årets slut	21 670 785	23 599 604
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än tolv månader från balansdagen	21 670 785	23 599 604

### Not 26 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncern</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	80 697 723	122 899 365
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	486 549 298	462 801 712
<b>Summa</b>	<b>567 247 021</b>	<b>585 701 077</b>

Beviljad checkkredit, 115 000 000 kr, varav utnyttjad 67 071 723 kr ingår ovan.

### Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncernen</b>		
Upplupna löner	201 628	443 934
Upplupna semesterlöner	3 938 171	3 719 260
Upplupna sociala avgifter	1 956 611	1 866 079
Upplupna räntekostnader	4 308 678	1 930 776
Upplupna övriga kostnader	6 707 771	12 437 784
Förutbetalda intäkter	71 672 632	77 996 688
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>88 785 491</b>	<b>98 394 521</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Upplupna övriga kostnader	69 999	63 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>69 999</b>	<b>63 000</b>

## Not 28 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>		-
<b>Koncernen</b>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	565 950 000	540 136 875
Företagsinteckningar	6 000 000	6 000 000
Aktier	147 846 954	175 568 674
Övriga (var för sig)	5 169 810	5 169 810
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>724 966 764</b>	<b>726 875 359</b>

### Eventualförpliktelser

Garantibelopp Fastigo 597 001 kr (551 475 kr).

Ansvar som borgensman i handelsbolag 29 047 000 kr (29 995 000 kr).

Ansvar som borgensman till förmån för intressebolag 354 080 000 (354 080 000 kr).

## Not 29 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>	Inga	Inga

### Eventualförpliktelser

Ansvar som borgensman till förmån för koncernföretag 108 000 000 kr (108 000 000 kr).

## Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen har under kvartal 1 2023 förvärvat en fastighet i Nynäshamn tillsammans med externa investerare. Fastigheten är belägen i Nynäshamns centrum och inrymmer vårdcentral, kontor och diverse serviceverksamheter. Koncernens andel av fastigheten överstiger 50 % vilket medför att det förvärvade bolaget utgör ett dotterbolaget till koncernen.

## Not 31 Nyckeltalsdefinitioner

*Rörelsemarginal %:*

Rörelseresultat / Total omsättning.

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Avkastning på eget kapital:*

Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital

*Soliditet:*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

## Underskrifter

Kalmar den dagen som framgår av elektronisk signatur.

Per-Olof Persson  
Styrelseordförande och Verkställande direktör

Karl-Johan Grem  
Styrelseledamot

Eva-Britt Svensson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557491193286

## Dokument

Årsredovisning 2022 P&E Persson Holding AB  
Huvuddokument  
30 sidor  
Startades 2023-04-20 07:12:11 CEST (+0200) av Rasmus  
Johnsson (RJ)  
Färdigställt 2023-04-20 15:24:11 CEST (+0200)

## Initierare

Rasmus Johnsson (RJ)  
P&E Persson AB  
Org. nr 556318-9801  
rasmus.johnsson@poefastigheter.se  
+46733685717

## Signerande parter

Ewa-Britt Svensson (ES)  
Personnummer 5307102920  
ewabritt.svensson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Sylvia Eva-Britt Svensson"  
Signerade 2023-04-20 09:48:47 CEST (+0200)

Per-Olof Persson (PP)  
Personnummer 511206-2996  
p-o.persson@poefastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jonny Per-Olof Persson"  
Signerade 2023-04-20 13:50:43 CEST (+0200)

Karl-Johan Grem (KG)  
Personnummer 8304082939  
karl-johan.grem@poefastigheter.se

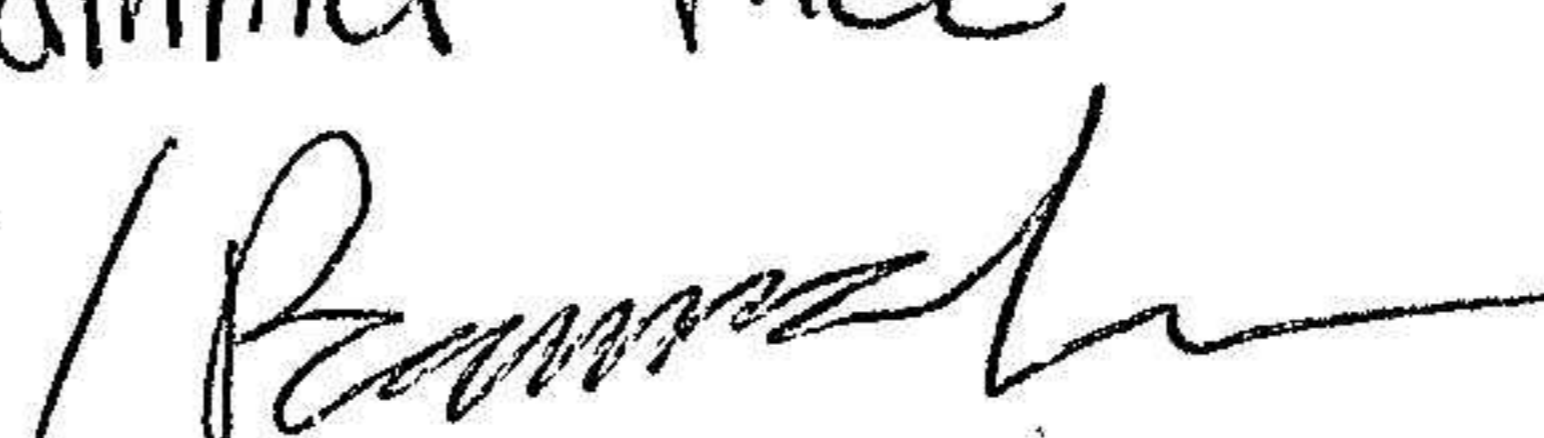


Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olof  
Henrik Karl-Johan Grem"  
Signerade 2023-04-20 13:26:10 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)  
Personnummer 771018-3570  
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Franz Robert Nicholas Lindström"  
Signerade 2023-04-20 15:24:11 CEST (+0200)

Jag intygar att denna  
kopia stämmer med  
originalet / 



# Verifikat

Transaktion 09222115557491193286

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i P&E Persson Holding AB, org.nr 559189-4976

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för P&E Persson Holding AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 kassaflöden 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

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

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 och koncernredovisningen, 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. Risker 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.



## 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 och verkställande direktörens förvaltning av P&E Persson Holding 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 och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Franz Robert Nicholas Lindström**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19771018xxxx

IP: 94.140.xxx.xxx

2023-04-20 13:21:39 UTC



Jag intygar att denna  
kopia stämmer med  
originalen / *[Signature]*

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023051512999

Penneo dokumentnyckel: MATEQ-4J6QB-ZL5DO-IAMAC-81HK8-UP7EM