

FASTSTÄLLESEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts den 30 juni 2023.

Årstmöten beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm, den 30 juni 2023



Greger Ericsson

Property Invest & Development i Stockholm AB

Org nr 556925-3759

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2022-01-01 - 2022-12-31

<u>Innehåll:</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Moderbolagets kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor (Tkr)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att indirekt äga och förvalta värdepapper och fastigheter.

Bolaget är ett dotterföretag till CMI Group AB, 556759-2380, med säte i Stockholm, som innehar 20,00 % av kapitalet och 71,43 % av rösterna.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I augusti 2022 meddelades dom i den tvist som finns med entreprenören i projektet Bergmans Bageri. Enligt domen skall entreprenören utge en ersättning om 12,7 Mkr plus ränta. Koncernens andel av den totala ersättningen vid lagakraftvunnen dom skulle uppgå till cirka 7,5 Mkr. Domen är överklagad till hovrätten som även beviljat prövningstillstånd, varför denna process ännu inte är avslutad. Projektet Bergmans Bageri är i övrigt avslutat.

Vad gäller projekt Årsta är det fortsatt vilande i avvaktan på ny detaljplan. Med hänsyn till rådande marknadsläge är det sannolikt att en ny detaljplan kommer först 2025.

Flerårsöversikt koncernen

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	460	1 042	895	937	943
Resultat efter finansiella poster tkr	3 739	-10 165	2 436	-51 622	-14 225
Totala tillgångar tkr	70 756	67 572	77 476	75 049	127 834
Soliditet %	99%	98%	99%	99%	98%

Flerårsöversikt moderbolaget

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	0	0	0	0	300
Resultat efter finansiella poster tkr	-9 235	-8 911	-9 233	-10 783	-10 163
Totala tillgångar tkr	43 234	52 426	61 226	69 899	80 908
Soliditet %	97%	98%	98%	99%	99%

Soliditet är beräknat som justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital (tkr)

Koncernen		Övrigt	Annat eget	Minoritets-	
2021-12-31	Aktie-	tillskjutet	kapital inkl	intresse	Totalt eget
	kapital	eget kapital	resultat	inkl resultat	kapital
Belopp vid årets ingång	1 714	103 474	-30 953	2 179	76 414
Tillskott från minoritet				10	10
Årets resultat			-9 903	-187	-10 090
Belopp vid årets utgång	1 714	103 474	-40 856	2 002	66 334
<i>Varav kapitalandelsfond</i>					
Vid årets ingång			13 002		13 002
Avsättning/återföring			-1 172		-1 172
<i>Vid årets utgång</i>			<i>11 830</i>		<i>11 830</i>

Koncernen		Övrigt	Annat eget	Minoritets-	
2022-12-31	Aktie-	tillskjutet	kapital inkl	intresse	Totalt eget
	kapital	eget kapital	resultat	inkl resultat	kapital
Belopp vid årets ingång	1 714	103 474	-40 856	2 002	66 334
Tillskott från minoritet				15	15
Årets resultat			3 934	-182	3 752
Belopp vid årets utgång	1 714	103 474	-36 922	1 835	70 101
<i>Varav kapitalandelsfond</i>					
Vid årets ingång			11 830		11 830
Avsättning/återföring			13 513		13 513
<i>Vid årets utgång</i>			<i>25 343</i>		<i>25 343</i>

Moderbolaget			Balanserad		
2021-12-31	Aktie-	Överkurs-	vinst eller	Årets	Totalt eget
	kapital	fond	förlust	resultat	kapital
Belopp vid årets ingång	1 714	103 474	-35 885	-9 233	60 070
Omföring föregående års resultat			-9 233	9 233	0
Årets resultat				-8 911	-8 911
Belopp vid årets utgång	1 714	103 474	-45 118	-8 911	51 159

Moderbolaget			Balanserad		
2022-12-31	Aktie-	Överkurs-	vinst eller	Årets	Totalt eget
	kapital	fond	förlust	resultat	kapital
Belopp vid årets ingång	1 714	103 474	-45 118	-8 911	51 159
Omföring föregående års resultat			-8 911	8 911	0
Årets resultat				-9 235	-9 235
Belopp vid årets utgång	1 714	103 474	-54 029	-9 235	41 924

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Överkursfond kr	103 473 693
Balanserat resultat kr	-54 029 319
Årets resultat kr	-9 235 134
	40 209 240

disponeras så att

Till preferensaktieägarna utdelas 20 kr per aktie	24 212 140
I ny räkning överföres	15 997 100
	40 209 240

Till grund för sitt förslag till utdelning har styrelsen enligt 18 kap. 4 § Aktiebolagslagen bedömt bolagets och koncernens likviditet, ekonomisk ställning i övrigt samt förmågan att på sikt infria sina åtaganden. Styrelsen har också tagit hänsyn till bolagets och koncernens ställning i övrigt. Styrelsen har därvid tagit hänsyn till kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning.

Den föreslagna utdelningen begränsar inte bolagets investeringsförmåga eller likviditetsbehov. Sammanfattningsvis så bedömer styrelsen att den föreslagna utdelningen är väl avvägd med hänsyn till verksamhetens art, omfattning och risker samt bolagets kapitalbehov.

Beträffande koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser och noter.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1, 2, 18	460	1 042
Andelar i intresseföretags resultat	3	13 513	-1 172
		<u>13 973</u>	<u>-130</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5, 6, 18	-10 248	-9 979
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-56	-55
Resultat vid avyttring av fastigheter och dotterföretag		-12	0
		<u>-10 316</u>	<u>-10 034</u>
Rörelseresultat		3 657	-10 164
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-1
		<u>82</u>	<u>-1</u>
Resultat efter finansiella poster		3 739	-10 165
Skatt på årets resultat	8	13	75
Årets resultat		3 752	-10 090
Hänförligt till	Moderföretagets aktieägare	3 934	-9 903
	Aktieägare utan bestämmande inflytande	-182	-187

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	14 502	14 558
Pågående nyanläggningar	10	4 868	4 716
		<u>19 370</u>	<u>19 274</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	11	27 170	13 657
		<u>27 170</u>	<u>13 657</u>
Summa anläggningstillgångar		46 540	32 931
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		239	191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 366	2 306
		<u>2 605</u>	<u>2 497</u>
Kassa och bank		21 611	32 144
Summa omsättningstillgångar		24 216	34 641
Summa tillgångar		70 756	67 572

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</i>			
Aktiekapital	13	1 714	1 714
Övrigt tillskjutet kapital		103 474	103 474
Annat eget kapital inklusive periodens resultat		-36 922	-40 856
		<u>68 266</u>	<u>64 332</u>
 <i>Eget kapital hänförligt till aktieägare utan bestämmande inflytande</i>			
Innehav utan bestämmande inflytande		1 835	2 002
Summa eget kapital		70 101	66 334
 <i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	14	0	13
Summa avsättningar		0	13
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		136	180
Övriga skulder		10	163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	509	882
Summa kortfristiga skulder		655	1 225
Summa eget kapital och skulder		70 756	67 572

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	<u>Not</u>	<u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		3 657	-10 164
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	16	-13 457	1 227
Erhållen ränta		84	0
Erlagd ränta		-2	-1
Betald skatt		-35	-123
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-9 753	-9 061
<i>Förändring av rörelsekapital</i>			
Ökning (-) resp minskning (+) av rörelsefordringar		-73	72
Ökning (+) resp minskning (-) av rörelseskulder		-570	343
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-10 396	-8 646
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-152	-344
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-152	-344
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Tillskott från ägare utan bestämmande inflytande		15	10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		15	10
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde totalt, ökning (+) / minskning (-) av likvida medel		-10 533	-8 980
Likvida medel vid årets början		32 144	41 124
Likvida medel vid årets slut	17	21 611	32 144

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		<u>0</u> 0	<u>0</u> 0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5, 6, 18	<u>-9 319</u> -9 319	<u>-8 911</u> -8 911
Rörelseresultat		-9 319	-8 911
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		<u>84</u> 84	<u>0</u> 0
Resultat efter finansiella poster		-9 235	-8 911
Skatt på årets resultat	8	0	0
Årets resultat		-9 235	-8 911

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	3 302	3 212
Fordringar hos koncernföretag	20	16 287	15 687
		<u>19 589</u>	<u>18 899</u>
Summa anläggningstillgångar		19 589	18 899
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 183	2 127
		<u>2 183</u>	<u>2 127</u>
Kassa och bank		21 462	31 400
Summa omsättningstillgångar		23 645	33 527
Summa tillgångar		43 234	52 426

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<u>Bundet Eget kapital</u>			
Aktiekapital	13	1 714	1 714
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		103 474	103 474
Balanserad vinst eller förlust		-54 029	-45 118
Årets resultat		-9 235	-8 911
		<u>40 210</u>	<u>49 445</u>
Summa eget kapital		41 924	51 159
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		104	1
Skulder till koncernföretag		1 206	1 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	0	50
Summa kortfristiga skulder		1 310	1 267
Summa eget kapital och skulder		43 234	52 426

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	<u>Not</u>	<u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		-9 319	-8 911
Erhållen ränta		84	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-9 235	-8 911
<i>Förändring av rörelsekapital</i>			
Ökning (-) resp minskning (+) av rörelsefordringar		-56	11
Ökning (+) resp minskning (-) av rörelseskulder		-47	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-9 338	-8 899
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Nyutlåning avseende långfristiga fordringar		-600	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-600	0
Kassaflöde totalt, ökning (+) / minskning (-) av likvida medel		-9 938	-8 899
Likvida medel vid årets början		31 400	40 299
Likvida medel vid årets slut	17	21 462	31 400

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna principer

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderings- och omräkningsprinciper

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges nedan 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 nedan. Se även Finansiella instrument nedan.

Finansiella instrument

Finansiella instrument har värderats utifrån anskaffningsvärdet enligt BFNAR 2012:1 kapitel 11. Detta innebär att långfristiga fordringar och långfristiga skulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde och övriga finansiella instrument till anskaffningsvärde. Tillgångar är i förekommande fall nedskrivna till bedömt nuvärde eller verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader i det fall detta är lägre än anskaffningsvärdet.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark, Inventarier samt Pågående nyanläggningar har vid första redovisningstillfället redovisats till anskaffningsvärde. Byggnader har delats upp i betydande komponenter med väsentligt olika förbrukningstakt. Avskrivning sker över respektive tillgångs eller i förekommande fall varje komponents nyttjandeperiod. Avskrivningar specificeras i not 7.

Koncernens fastigheter är förvärvade för att byggas om eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter, varför de inte klassificeras som förvaltningsfastigheter enligt BFNAR 2012:1 kapitel 16.

Operationell leasing avseende uthyrning av fastigheter

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som koncernen är leasegivare av redovisas som byggnader och mark bland materiella anläggningstillgångar (se ovan). Leasingavgiften fastställs i hyreskontrakt avseende fast egendom och redovisas linjärt under leasingperioden. Se vidare not 2 nedan.

Skatt

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av skatteskulder/fordringar sker till nominella belopp. Dock har uppskjuten skatt vid rena substansförvärv, dvs vid förvärv av andelar i företag vars huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark, nuvärdeberäknats i enlighet med den värdering som legat till grund för respektive förvärvsavtal.

För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Intäkter

Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras företaget, och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avser.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar de företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 1:4. Dotterföretagens resultat ingår i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten fram till och med då det avyttras.

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden. Vid förvärvsmetoden betraktas ett företags förvärv av ett dotterföretag som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Förvärvade tillgångar och skulder tas upp till det marknadsvärde som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på dotterföretagsandelarna. Skillnaden mellan köpeskillingen och det förvärvade bolagets egna kapital redovisas som goodwill.

Koncernens egna kapital omfattar moderbolagets egna kapital och den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter det att dessa bolag förvärvats.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande är den del av dotterföretagets resultat och nettotillgångar i koncernredovisningen hänförliga till egetkapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget. Innehav utan bestämmande inflytande redovisas separat inom eget kapital.

Vid förvärv av dotterföretag värderas den del av den förvärvade enhetens tillgångar och skulder som är hänförlig till aktieägare utan bestämmande inflytande till verkligt värde. Moderbolagets successiva förvärv och avyttringar av dotterföretagsandelar efter den tidpunkt då bestämmande inflytande erhöles redovisas inom eget kapital som transaktioner mellan ägarna så länge moderbolagets bestämmande inflytande består.

Intresseföretag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Redovisning av intresseföretag

Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att förvärvsanalys upprättas vid förvärvstillfället och eventuella över- och undervärden identifieras. Det koncernmässiga värdet på andelen påverkas under innehavstiden genom avskrivningar på övervärden eller återföring av undervärden. Andelsvärdet påverkas även av resultatandelen i intressebolaget under innehavstiden, justerat för internvinster och övriga koncernmässiga justeringar. Erhållna utdelningar reducerar det koncernmässiga värdet. I koncernens resultaträkning redovisas samtliga resultateffekter avseende intressebolaget sammanslaget på en rad och påverkar koncernens rörelseresultat.

2023090506722

Not 1	<u>Nettoomsättningens fördelning</u>		
	<i>Koncernen</i>	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Hysesintäkter	460	1 042
		<u>460</u>	<u>1 042</u>
	Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:		
	Sverige	460	1 042
		<u>460</u>	<u>1 042</u>
Not 2	<u>Operationella leasingavtal avseende fastighetsuthyrning</u>		
	<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
	Minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara leasingavtal inom		
	0-1 år	813	201
	2-5 år	1 860	0
	> 5 år	0	0
		<u>2 673</u>	<u>201</u>
		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
	Koncernens hyreskontrakt avseende ägda fastigheter klassificeras som operationella leasingkontrakt.		
	Per balansdagen finns ett leasingavtal för en av koncernens fastigheter. Detta löper fram till 2025-12-31.		
Not 3	<u>Andelar i intresseföretags resultat</u>		
	<i>Koncernen</i>	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Andelar av resultat före skatt	13 513	-1 172
	Andelar av skattekostnad	0	0
		<u>13 513</u>	<u>-1 172</u>
Not 4	<u>Övriga externa kostnader</u>		
	<i>Koncernen</i>	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Drifts-och underhållskostnader avseende fastigheter	-401	-267
	Övriga kostnader	-9 847	-9 712
		<u>-10 248</u>	<u>-9 979</u>

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer***Koncernen****Ernst & Young AB*

Revisionsuppdrag

Allians Revision & Redovisning AB

Revisionsuppdrag

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

0

279

323

42

323321***Moderbolaget*****2022-01-01****2022-12-31****2021-01-01****2021-12-31***Ernst & Young AB*

Revisionsuppdrag

Allians Revision & Redovisning AB

Revisionsuppdrag

0

81

152

0

15281**Not 6 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader*****Koncernen, Moderbolaget***

Koncernen och moderbolaget har inte haft några anställda under året eller föregående år.

Inga löner eller ersättningar har utbetalats.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar***Koncernen*****2022-01-01****2022-12-31****2021-01-01****2021-12-31**

Byggnader

-56

-55

-56-55

Avskrivningssatser

Byggnader

4% i genomsnitt, komponentanpassat

Inventarier

20% per år

Not 8 Skatt på årets resultat
Koncernen

	<u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>
<i>Aktuell skatt</i>		
Avseende inkomståret	0	0
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Avseende förändring av obeskattade reserver i koncernföretagen	13	75
Redovisad skatt på årets resultat	13	75

Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	3 739	-10 165
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-770	2 094
Effekt av ej skattepliktiga andelar i intresseföretags resultat	2 784	-241
Effekt av ej skattepliktiga/avdragsgilla transaktioner avseende näringsbetingade andelar	-2	0
Effekt av förändring i ackumulerade skattemässiga underskott som ej utnyttjats som underlag för redovisning av uppskjuten skatt	-1 982	-1 776
Effekt av övriga skattemässiga justeringar	-17	-2
Redovisad skatt på årets resultat	13	75

Moderbolaget

	<u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>
--	--	--

Aktuell skatt

Avseende inkomståret	0	0
Redovisad skatt på årets resultat	0	0

Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	-9 235	-8 911
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	1 902	1 835
Effekt av förändring i ackumulerade skattemässiga underskott som ej utnyttjats som underlag för redovisning av uppskjuten skatt	-1 902	-1 835
Redovisad skatt på årets resultat	0	0

Not 9 Byggnader och mark
Koncernen

	<u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 872	15 872
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 872	15 872
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 314	-1 259
Årets avskrivningar	-56	-55
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 370	-1 314
Utgående redovisat värde	14 502	14 558
<i>Fördelning av utgående redovisat värde</i>		
Byggnader	57	113
Mark	14 445	14 445
	14 502	14 558

Not 10 Pågående nyanläggningar
Koncernen

	<u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 716	4 372
Inköp	152	344
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 868	4 716
Utgående redovisat värde	4 868	4 716

Not 11 Andelar i intresseföretag
Koncernen

	<u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>
Ingående redovisat värde	13 657	14 829
Resultatandelar	13 513	-1 172
Utgående redovisat värde	27 170	13 657

Specifikation av andelar i intresseföretag 2022-12-31

Bolag	Org nr	Säte	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Redovisat värde
Fatbursbrunnen 17 AB	556959-1208	Stockholm	50,0%	50,0%	5 000	27 170
						27 170

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda managementarvoden	2 183	2 127
Övriga förutbetalda kostnader	12	11
Upplupna hyresintäkter	171	168
	2 366	2 306

Moderbolaget

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda managementarvoden	2 183	2 127
	2 183	2 127

Not 13 Aktiekapital
Koncernen, moderbolaget

Aktieslag	Röstvärde	Antal 2022-12-31	Antal 2021-12-31	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Stamaktier	10	302 645	302 645	343	343
Preferensaktier	1	1 210 607	1 210 607	1 371	1 371
		1 513 252	1 513 252	1 714	1 714

Not 14 Avsättningar för uppskjuten skatt
Koncernen

	<u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>
Belopp vid årets ingång	13	88
Under året återförda belopp	-13	-75
	0	13

Specifikation av uppskjuten skatt

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Avseende obeskattade reserver i koncernföretagen	0	13
	0	13

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***Koncernen***

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	0	201
Upplupna kostnader avseende åtaganden för avyttrade bolag och fastigheter	150	137
Övriga upplupna kostnader	359	544
	<u>509</u>	<u>882</u>

Moderbolaget

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna kostnader	0	50
	<u>0</u>	<u>50</u>

Not 16 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm***Koncernen***

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	56	55
Andelar i intresseföretags resultat	-13 513	1 172
	<u>-13 457</u>	<u>1 227</u>

Not 17 Likvida medel vid årets slut***Koncernen***

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Banktillgodohavanden	21 611	32 144
	<u>21 611</u>	<u>32 144</u>

Moderbolaget

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Banktillgodohavanden	21 462	31 400
	<u>21 462</u>	<u>31 400</u>

Not 18 Inköp och försäljning mellan koncernföretag***Koncernen***

	<u>2022-01-01</u>	<u>2021-01-01</u>
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Inköp, tkr	8 731	8 517
Andel av totala inköp	85%	85%
Försäljningar, tkr	0	0
Andel av total försäljning	0%	0%

Moderbolaget

	<u>2022-01-01</u>	<u>2021-01-01</u>
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Inköp, tkr	8 731	8 517
Andel av totala inköp	94%	96%
Försäljningar, tkr	0	0
Andel av total försäljning	0%	0%

Inköp från koncernföretag som redovisats ovan avser inköp från det överordnade moderföretaget CMI Group AB vilket inte ingår i denna koncernredovisning.

Not 19 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	<u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 286	4 206
Aktieägartillskott	90	80
Utgående anskaffningsvärden	4 376	4 286
Ingående nedskrivningar	-1 074	-1 074
Utgående nedskrivningar	-1 074	-1 074
Utgående redovisat värde	3 302	3 212

Specifikation av andelar i koncernföretag 2022-12-31

	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Redovisat värde
M&P Property Invest Årsta AB	100%	100%	500	766
M&P Property Invest Rindö AB	100%	100%	500	351
M&P Property Invest Södermalm AB	100%	100%	1 000	2 185
				<u>3 302</u>

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
M&P Property Invest Årsta AB	556919-3716	Stockholm
M&P Property Invest Rindö AB	556919-3781	Stockholm
M&P Property Invest Södermalm AB	556959-1190	Stockholm

Not 20 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget

	<u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	15 687	15 657
Tillkommande lån	600	0
Omvandling till aktieägartillskott	0	-80
Omklassificering	0	110
Utgående anskaffningsvärden	16 287	15 687
Utgående redovisat värde	16 287	15 687

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under första halvåret har en preliminär avräkning gjorts i projektet Bergmans Bageri och där koncernens andel av vad som erhållits uppgår till 22,5 Mkr. Slutlig avräkning beräknas ske under andra halvåret 2023.

Konflikten mellan Ryssland och Ukraina orsakar osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen i Sverige och i omvärlden. Det är i dagsläget svårt att bedöma eventuella konsekvenser på bolagets framtida ställning och resultat eftersom detta i stor utsträckning beror på konfliktens fortsatta utveckling.

Stockholm per datum som framgår av elektronisk signatur

Greger Ericsson
Verkställande direktör

Mats Ekström
Ordförande

Karl Bodén

Patrik Sarin

Jarle Norman-Hansen

Min revisionsberättelse har lämnats per datum som framgår av elektronisk signatur

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

2023090506728

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Property Invest & Development i Stockholm AB
Org.nr 556925-3759

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Property Invest & Development i Stockholm AB för år 2022.

Enligt min 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 2022-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-06-30 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Property Invest & Development i Stockholm AB 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 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

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 eller verkställande direktören 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 23 pages before this page
 Dokumentet inneholder 23 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 23 sivua ennen tätä sivua
 Dette dokument indeholder 23 sider før denne side

Detta dokument innehåller 23 sidor före denna sida

2023090506731

Greger Arne Ericsson

e46de487-f7e5-4277-ab00-a0af00712aad - 2023-06-15 17:03:45 UTC +03:00
 BankID / Freja eID - 997d4909-8833-4c6c-ba5e-668930ed7604 - SE

Mats Ekström

6e2c6f0d-1944-4f89-803a-ef8517636e01 - 2023-06-15 17:03:23 UTC +03:00
 BankID / Freja eID - bbe550a6-dac1-4e5d-80f3-7d22959753b3 - SE

Jarle Norman-Hansen

4d4692bd-9f44-4797-8f05-2f286f0ba322 - 2023-06-16 09:03:54 UTC +03:00
 BankID - 73dce83a-f7a5-4b43-aa39-be6c22d6e161 - NO

KARL BODÉN

583268a2-04be-49a7-b44d-0a91a1d02d89 - 2023-06-16 11:28:02 UTC +03:00
 BankID / Freja eID - 3b924d78-1771-422d-9574-8fd3b11912e4 - SE

PATRIK SARIN

48716212-4fde-4e3d-8dbb-699a5cd30233 - 2023-06-20 12:00:33 UTC +03:00
 BankID / Freja eID - ae4ee857-e3fd-48ce-91f3-ac6203530b4a - SE

ULF STRAUSS

1f984ffc-b062-4f46-8038-57c8a1f59304 - 2023-06-20 14:10:19 UTC +03:00
 BankID / Freja eID - fc1a14d6-0fdf-4388-82a5-7c2eef662cbc - SE

authority to sign
 representative
 custodial

asemavaltutus
 nimenkirjoitusoikeus
 huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
 firmateckningsrätt
 förvaltare

autoritet til å signere
 representant
 foresatte/verge

myndighed til at underskrive
 repræsentant
 frihedsberøvende