

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Contentus Swedish Holdings AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-07-06. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Ystad 2022-07-11

  
Gertrud Ohlsson

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Contentus Swedish Holdings AB

Org.nr. 556166 - 0654

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

## Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Contentus Swedish Holdings AB för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

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 30 april 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte

innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ensam ansvarig 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 förvaltning för Contentus Swedish Holdings AB för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försømmelse 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.  
Grant Thornton Sweden AB

Mats Pålsson  
Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:**

*Marie Göthe*  
/Marie Göthe/

2023071234159



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
06.07.2023 17:28

SENT BY OWNER:  
Samuel Åkesson · 06.07.2023 10:54

DOCUMENT ID:  
BkbJw-WVY3

ENVELOPE ID:  
rkeR8-bVF3-BkbJw-WVY3

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Contentus Swedish Holdings AB 2022-05-01-2  
023-04-30.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS PÅLSSON mats.palsson@se.gt.com	Signed Authenticated	06.07.2023 17:28 06.07.2023 17:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/04) IP: 88.131.44.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PDF  
sealed

2023071234129

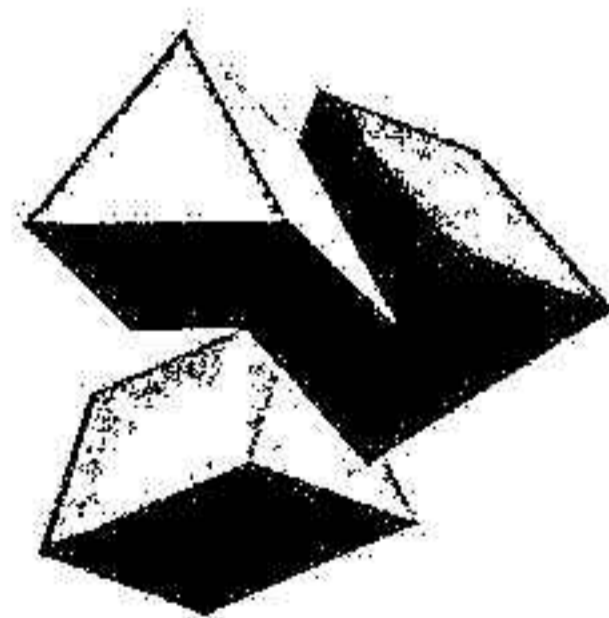
Styrelsen för  
**Contentus Swedish Holdings AB**

Org nr 556166-0654

får härmed avge

**Årsredovisning  
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30



**CONTENTUS**

FASTIGHETER

**Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:**

*Marie Göthel*  
/ Marie Göthel

2023071234130

## Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	8
Balansräkning - moderföretag	9
Kassaflödesanalys - moderföretag	11
Noter	12
Underskrifter	24

556166-0654

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget är moderbolag till Contentus AB, 556077-8010. Bolaget fungerar som ägarbolag i koncernen och bedriver ingen egen verksamhet. Koncernmoder är Contentus International LLC. Inom koncernen ägs också bostads- och hotellfastigheter belägna i Florida, USA. Contentus International LLC ägs av Rickard Ohlsson, son till Harald och Gertrud Ohlsson som grundade företagets fastighetsinnehav år 1982, samt familjestiftelser.

Contentus AB är ett stabilt fastighetsföretag med verksamhet i Ystad och i Malmö. Fastighetsinnehavet är koncentrerat till bostads- och butiksfastigheter, företrädesvis belägna på bästa lägen. Verksamheten omfattar både förvaltning och projektutveckling. Contentus ser en ära i att hålla fastigheterna i fint skick med vårdande av fastigheternas kvaliteter och med bibehållande av hög soliditet, låg belåningsgrad och starkt kassaflöde.

### Väsentliga händelser under året

De risker vi såg framför oss under föregående år blev till stora delar besannade. Höjda finansieringskostnader och energipriser, dyrare underhållsarbete, långa leveranstider och höga omkostnader har påverkat oss och övriga i fastighetsbranschen i hög grad. Contentus långsiktiga modell och låga belåningsgrad har gjort att Contentus påverkats i betydligt lägre omfattning än flertalet konkurrenter.

Byggnationen av 73 hyresrätter inom projektet Daggkåpan är pågående. Omvärldsfaktorer har påverkat projektet med långa leveranstider, brist på material och stora kostnadsökningar. Detta har varit utmanande och krävt en flexibilitet och handlingskraft i projektets framdrivande. Trots detta följer projektet både budget och tidplan. Många intressenter gör att vi bedömer att huset till största del kommer vara uthyrt innan inflyttning vid årsskiftet.

I år förhandlade parterna färdigt och fastställde den så kallade Ystadmodellen. Det innebär att vi säkerställer en mer rättvis hyressättningsmodell som speglar vad hyresgästerna värdesätter i sitt boende, samt lägenheternas och fastigheternas standard och läge. Modellen kommer succesivt att tas i bruk med start under hösten 2023.

Som fastighetsägare önskar vi säkerställa långsiktiga relationer med våra kunder. Vi har fortsatt låg vakansgrad i våra hyresfastigheter när det gäller såväl bostäder som kommersiella lokaler. I den undersökning som alla utflyttande hyresgäster får svara på uppger 98 procent att de skulle rekommendera Contentus som hyresvärd. Det grundar sig till stor del i det goda arbete som våra medarbetare gör varje dag i förvaltningen av våra bostäder och i mötena med våra kunder. Resultatet av arbetet summeras i en årlig kundundersökning som indikerar fortsatt hög kundnöjdhet. På en femgradig skala får Contentus ett snittbetyg på 4,5 av våra hyresgäster.

Contentus långsiktiga modell handlar om vårt fastighetsägande och inte minst om relationen till våra kunder och medarbetare. I år når vi rekordhöga 17 år i genomsnitt för hur länge medarbetarna stannar hos oss. Samtidigt resulterade medarbetarenkäten i betyget 4,5 av 5,0 vilket är ett bra betyg. Båda resultaten tyder på att våra medarbetare trivs väl på Contentus.

### Famtida utveckling

Contentus har som långsiktigt mål att växa genom förvärv och nyproduktion. I vår portfölj har vi flertalet projekt i olika stadier. Idag har vi utvecklingsplaner för projekt om cirka en miljard kronor.

Under året förvärvades den obebyggda fastigheten Lillö 1 på regementsområdet invid Skridskodammen i Ystad. Planen är att bygga två punkthus med totalt 104 hyresrätter. I dagsläget pågår projektering och framtagande av förfrågningsunderlag. Planen är att projektet ska handlas upp när vi bedömer att konkurrenskraftiga priser kan erhållas.

I fastigheten Zephyr Västra 7 samverkar kommunen och Contentus med att ta fram en ny detaljplan. Fastigheten ligger invid klostret i centrala Ystad. Planen är att riva befintlig vakant handelsfastighet och bygga ett attraktivt hyreshus med cirka 170 bostäder samt några kommersiella lokaler i entréplanet.

556166-0654

I Malmö, precis vid Triangelns station ligger fastigheten Vesslan 14. Här arbetar Contentus med ett förtätningsprojekt i anslutning till fastigheten. Planen är att bygga 101 nya hyreslägenheter samt butikslokaler och kontor.

Contentus två hemmamarknader Ystad och Malmö utvecklas positivt och i vissa avseenden leder utvecklingen i Skåne. Även om vi ser en viss försiktighet i nysatsningar så är det få utflyttningar och vi har tecknat avtal med flera nya kunder. Både Ystad och Malmö har i jämförelse med resten av Skåne färre verksamheter som gått i konkurs. Ystads och Malmös närhet till Danmark ger en unik fördel med nuvarande valutakurs som lockar danskarna till turism och shopping i städerna.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

### Koncern

	2023-04-30	2022-04-30	2021-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Nettoomsättning, tkr	156 382	148 176	146 899	146 618	188 727
Resultat efter finansiella poster, tkr	50 182	45 302	56 686	49 483	59 189
Balansomslutning, tkr	2 008 082	1 921 214	1 922 988	2 014 641	2 559 055
Soliditet %	56	57	58	47	51
Antal anställda per bokslutsdagen	15	15	15	17	16

### Moderföretag

	2023-04-30	2022-04-30	2021-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 321	40 988	70 479	38 093	390 890
Soliditet %	87	88	93	23	98

### Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets vinst
<b>Moderföretag</b>				
Vid årets början	1 342 000	270 000	182 339 141	40 784 133
Omföring av föreg års vinst			40 784 132	-40 784 133
Årets resultat				3 431 322
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 342 000</b>	<b>270 000</b>	<b>223 123 273</b>	<b>3 431 322</b>

	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl årets resultat
<b>Koncernen</b>			
Ingående balans 2022-05-01	1 342 000	851 180 356	244 564 488
Summa	1 342 000	851 180 356	244 564 488

Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital

Förändring av uppskrivningsfond		-11 574 070	14 576 930
Summa Förändringar i redovisade värden	-	-11 574 070	14 576 930

Årets resultat 37 136 659

**Eget kapital 2023-04-30 1 342 000 839 606 286 296 278 077**

556166-0654

**Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 296 278 077, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	<u>296 278 077</u>
<b>Summa</b>	<b>296 278 077</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

2023071234133

556166-0654

**Resultaträkning - koncernen**

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-05-01- 2023-04-30</i>	<i>2021-05-01- 2022-04-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		156 382 346	148 175 786
Övriga rörelseintäkter	3	1 838 134	1 574 286
		<u>158 220 480</u>	<u>149 750 072</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	5	-51 152 644	-56 144 476
Personalkostnader	4	-10 883 400	-10 460 200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-33 453 338	-34 387 891
Övriga rörelsekostnader	6	-57 406	-44 096
		<u>62 673 692</u>	<u>48 713 409</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	260 024	788
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-12 751 666	-3 412 060
		<u>50 182 050</u>	<u>45 302 137</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		<u>50 182 050</u>	<u>45 302 137</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	10	-13 045 391	-12 597 826
		<u>37 136 659</u>	<u>32 704 311</u>
<b>Årets resultat</b>			

2023071234134

556166-0654

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-04-30</i>	<i>2022-04-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11,12	1 952 248 399	1 865 391 657
Inventarier, verktyg och installationer	13	423 448	595 880
		<u>1 952 671 847</u>	<u>1 865 987 537</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga fordringar		39 613	36 796
		<u>39 613</u>	<u>36 796</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 952 711 460</u>	<u>1 866 024 333</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Varulager m m</i></b>			
Råvaror och förnödenheter	15	22 274	22 274
		<u>22 274</u>	<u>22 274</u>
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		3 379 815	2 919 159
Skattefordringar		7 491 775	6 986 832
Övriga fordringar		1 566	32 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 988 954	2 543 355
		<u>12 862 110</u>	<u>12 481 800</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>42 486 133</u>	<u>42 686 071</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>55 370 517</u>	<u>55 190 145</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>2 008 081 977</u>	<u>1 921 214 478</u>

2023071234135

556166-0654

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-04-30</i>	<i>2022-04-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		1 342 000	1 342 000
Reserver		839 606 286	851 180 356
Balanserat resultat inkl årets resultat		296 278 077	244 564 488
Summa eget kapital		1 137 226 363	1 097 086 844
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	18	6 914 485	-
Avsättningar för övriga skatter	18	240 164 467	249 372 292
		247 078 952	249 372 292
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	544 418 314	505 841 541
Skulder till moderföretag		31 955 539	31 144 732
		576 373 853	536 986 273
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		5 337 457	4 635 753
Leverantörsskulder		13 567 941	8 557 554
Skatteskulder		1	-
Övriga kortfristiga skulder		5 977 042	5 459 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	22 520 368	19 116 711
		47 402 809	37 769 069
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 008 081 977</b>	<b>1 921 214 478</b>

2023071234136

556166-0654

**Kassaflödesanalys - koncern**

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-04-30</i>	<i>2022-04-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		50 182 050	45 302 137
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		33 510 026	34 431 987
		83 692 076	79 734 124
Betald skatt		-21 801 961	-12 100 336
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>61 890 115</b>	<b>67 633 788</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		9 085 764	-1 724 169
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		8 932 036	5 163 726
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>79 907 915</b>	<b>71 073 345</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-32 019	-67 167
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-120 163 036	-32 047 850
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-120 195 055</b>	<b>-32 115 017</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		44 810 806	14 113 318
Amortering av låneskulder		-4 723 604	-4 666 986
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare			-49 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>40 087 202</b>	<b>-39 553 668</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-199 938</b>	<b>-595 340</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>42 686 071</b>	<b>43 281 411</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>42 486 133</b>	<b>42 686 071</b>

2023071234137

556166-0654

**Resultaträkning - moderföretag**

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-05-01- 2023-04-30</i>	<i>2021-05-01- 2022-04-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>		-	-
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-6 766	-6 937
<b>Rörelseresultat</b>		-6 766	-6 937
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-	40 000 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 222 503	1 206 108
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-894 556	-211 666
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		4 321 181	40 987 505
<b>Resultat före skatt</b>		4 321 181	40 987 505
Skatt på årets resultat	10	-889 859	-203 372
<b>Årets resultat</b>		3 431 322	40 784 133

2023071234138

556166-0654

**Balansräkning - moderföretag**

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-04-30</i>	<i>2022-04-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Inventarier, verktyg och installationer	13	45 000	45 000
		<u>45 000</u>	<u>45 000</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	14	5 600 000	5 600 000
		<u>5 600 000</u>	<u>5 600 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>5 645 000</u>	<u>5 645 000</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Fordringar hos koncernföretag		255 169 322	250 240 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 895	-
		<u>255 171 217</u>	<u>250 240 609</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>194 558</u>	<u>197 824</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>255 365 775</u>	<u>250 438 433</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>261 010 775</u>	<u>256 083 433</u>

2023071234139

556166-0654

**Balansräkning - moderföretag**

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-04-30</i>	<i>2022-04-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital (3355 aktier)		1 342 000	1 342 000
Reservfond		270 000	270 000
		<u>1 612 000</u>	<u>1 612 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		223 123 273	182 339 141
Årets resultat		3 431 322	40 784 133
		<u>226 554 595</u>	<u>223 123 274</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>228 166 595</u>	<u>224 735 274</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till moderföretag		31 955 539	31 144 733
		<u>31 955 539</u>	<u>31 144 733</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skatteskulder		888 641	203 426
		<u>888 641</u>	<u>203 426</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>261 010 775</u>	<u>256 083 433</u>

2023071234140

556166-0654

**Kassaflödesanalys - moderföretag**

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-04-30</i>	<i>2022-04-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		4 321 181	40 987 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m			-40 000 000
		4 321 181	987 506
Betald skatt		-203 500	-17 150
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>4 117 681</b>	<b>970 356</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 930 608	33 898 838
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 145	102 963
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-814 072</b>	<b>34 972 157</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		810 806	14 113 318
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare			-49 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>810 806</b>	<b>-34 886 682</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 266</b>	<b>85 475</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>197 824</b>	<b>112 349</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>194 558</b>	<b>197 824</b>

2023071234141

556166-0654

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i SEK om inget annat anges.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna har ej förändrats i förhållande till föregående år.

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet Redovisningsprinciper i moderföretaget.

Koncernen har ändrat redovisningsprincipen för redovisning av företagens hyresfastigheter till komponentmetoden. Det redovisade värdet per 2013-05-01 har fördelats på de komponenter som fanns i fastigheten vid denna tidpunkt. Fram till 1992/1993 skrevs företagets hyresfastigheter av med 2% på ursprungligt anskaffningsvärde, därefter har avskrivning gjorts med 1% fram tills komponentmetoden infördes 2013/2014. Retroaktiv tillämpning av komponentmetoden har ej skett, utan i avskrivning enligt plan ingår ackumulerade avskrivningar enligt tidigare plan.

#### Värderingsprinciper mm

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Detta gäller företagets fastigheter och dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Låneutgifter har ej räknats in i anskaffningsvärdena. I de fall då statligt stöd utgått vid nyproduktion eller ombyggnation har anskaffningsvärdena reducerats med motsvarande belopp.

#### 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.

#### 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.

	Koncern	Moder-
	år	företag
		år
<b>Materiella anläggningstillgångar:</b>		
-Byggnader, stomme	100	
-Byggnader, tak	50	
-Byggnader, fasad	50-70	
-Byggnader, fönster	50	
-Byggnader, VVS	50	
-Byggnader, inredning	30	
-Byggnader, värmepumpar och vitvaror	15	

556166-0654

-Byggnader, el inkl. porttelefon	50
-Byggnader, kyla, ventilation inkl. styr	30
-Byggnader, transport	40
-Byggnader, ytskikt	15
-Markanläggningar	50
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs. på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar. Förvaltningsfastigheter ingår i posten *Byggnader och mark*. Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheter ingår i posterna *Nettoomsättning* respektive *Övriga externa kostnader*.

### **Låneutgifter**

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande resultatposter*.

### **Operationella leasingavtal**

Företagen erhåller hyresintäkter från operationella leasingavtal rörande Företagens förvaltningsfastigheter. Hyresintäkterna intäcksredovisas linjärt över leasingperioden. Tillgångar som hyrs ut enligt operationella leasingavtal kvarstår i Företagen som materiella anläggningstillgångar eftersom rättigheter och skyldigheter kvarstår hos Företagen. Dessa tillgångar värderas på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

### **Varulager**

Varulagret består i sin helhet av olja. Lagret är upptaget till anskaffningsvärdet därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen.

### **Ersättningar till anställda**

I koncernen betalas försäkringspremier för pensionsförsäkringar till de anställda. I koncernen finns inte några förpliktelser att betala ersättningar direkt till anställda eller ytterligare belopp om försäkringsgivaren inte betalar alla framtida ersättningar till anställda. Premien redovisas som en kostnad i den period där inbetalning sker.

### **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. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skillnaden mellan det skattemässiga restvärdet och det bokföringsmässiga restvärdet, vari ingår uppskrivningar, på fastigheterna. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

### **Intäkter**

Samtliga intäkter redovisas i den period som de hänförs till. En eventuell utebliven betalning resulterar en kundförlust.

2023071234143

556166-0654

## **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 tilläggsköpeskillning. 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 företagens 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 företagens 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 företagens identifierbara nettotillgångar.

### **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

När finansiella rapporter upprättas måste, i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper, göras vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för företaget, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

#### **Beräkning av verkligt värde**

Företaget använder vedertagna värderingsmodeller för beräkning av verkligt värde på fastigheterna. De parametrar som införts i denna beräkningsmodell motsvarar den bästa uppskattning på balansdagen.

#### **Bedömning av osäkra fordringar**

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

2025071234144

556166-0654

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-05-01- 2023-04-30	2021-05-01- 2022-04-30
<b>Koncern</b>		
Kursvinster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär		2 427
Realisationsvinster		1 024
Återvunna kundfordringar	2 507	
Övrigt	1 835 627	1 570 835
Summa	1 838 134	1 574 286
<b>Moderföretag</b>		
Summa	-	-

**Not 4 Anställda och personalkostnader****Medelantalet anställda**

	2022-05-01- 2023-04-30	2021-05-01- 2022-04-30
<b>Moderföretag</b>		
Totalt moderföretaget	-	-
<b>Dotterföretag</b>		
Män	9	9
Kvinnor	6	6
Totalt dotterföretag	15	15
<b>Koncernen totalt</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2022-05-01- 2023-04-30	2021-05-01- 2022-04-30
<b>Moderföretag</b>		
Styrelse och VD		
Summa	-	-
(varav pensionskostnader)		
<b>Dotterföretag</b>		
Styrelse och VD	1 827 459	1 842 061
Övriga anställda	5 486 146	5 094 232
Summa	7 313 605	6 936 293
Sociala kostnader	3 463 430	3 420 812
(varav pensionskostnader)	453 138	438 068
<b>Koncern</b>		
Styrelse och VD	1 827 459	1 842 061
Övriga anställda	5 486 146	5 094 232
Summa	7 313 605	6 936 293
Sociala kostnader	3 463 430	3 420 812
(varav pensionskostnader) 1)	453 138	438 068

1) Av koncernens pensionskostnader avser 190 740 kr (fg år 178 500 kr) företagets ledning avseende 1 (1) person.

Verkställande direktören i Contentus AB erhåller vid uppsägning från bolagets sida ett

556166-0654

avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner.

**Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare**

	2023-04-30	2022-04-30
	Andel	Andel
	kvinnor i %	kvinnor i %
<b>Moderföretag</b>		
Styrelsen	33	33
Övriga ledande befattningshavare	-	-

**Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2022-05-01- 2023-04-30	2021-05-01- 2022-04-30
<b>Koncern</b>		
<i>Grant Thornton</i>		
Revisionsarvode	525 000	400 000
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	42 387	80 000
Skatterådgivning	89 096	189 442
Andra uppdrag	22 000	226 685
	<u>678 483</u>	<u>896 127</u>

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser övriga kvalitetssäkringstjänster. Skatterådgivning avser rådgivning avseende inkomst- och mervärdesskatt. Allt annat är övriga tjänster.

**Not 6 Övriga rörelsekostnader**

	2022-05-01- 2023-04-30	2021-05-01- 2022-04-30
<b>Koncern</b>		
Realisationsförluster	57 406	44 096
Summa	<u>57 406</u>	<u>44 096</u>
<b>Moderföretag</b>		
Summa	<u>-</u>	<u>-</u>

**Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2022-05-01- 2023-04-30	2021-05-01- 2022-04-30
<b>Koncernen</b>		
Summa	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Moderbolaget</b>		
Utdelning		40 000 000
Summa	<u>-</u>	<u>40 000 000</u>

556166-0654

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-05-01- 2023-04-30	2021-05-01- 2022-04-30
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, övriga	260 024	788
Övrigt		-
	<u>260 024</u>	<u>788</u>
<b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	5 218 963	1 206 108
Ränteintäkter, övriga	3 540	
	<u>5 222 503</u>	<u>1 206 108</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-05-01- 2023-04-30	2021-05-01- 2022-04-30
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, koncernföretag	894 556	211 666
Räntekostnader, övriga	11 857 110	3 200 394
	<u>12 751 666</u>	<u>3 412 060</u>
<b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, koncernföretag	894 556	211 666
	<u>894 556</u>	<u>211 666</u>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	2022-05-01- 2023-04-30	2021-05-01- 2022-04-30
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	12 335 887	12 685 883
Uppskjuten skatt	709 504	-88 057
	<u>13 045 391</u>	<u>12 597 826</u>
<b>Moderföretag</b>		
Aktuell skatt	889 859	203 372
	<u>889 859</u>	<u>203 372</u>

**Avstämning effektiv skatt**

	2022/2023	2021/2022
<b>Koncernen</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
Resultat före skatt	50 182 050	45 302 137
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	10 337 502	9 332 240
Bokförda avskrivningar	6 849 271	7 033 131
Skattemässiga avskrivningar	-3 071 541	-3 066 361
Icke avdragsgilla kostnader	42 295	70 272
Icke skattepliktiga intäkter	-2 914	
Schablonränta på periodiseringsfond	49 515	12 762
Tillkommande skattemässiga kostnader	-1 868 241	-696 161
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>12 335 887</b>	<b>12 685 883</b>
Effektiv skattesats	24,6%	28,0%

556166-0654

<b>Moderföretaget</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
Resultat före skatt	4 321 181	40 987 505
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	890 163	8 443 426
Icke skattepliktiga intäkter	-304	-8 240 000
Skatt hänförlig till tidigare år		-54
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>889 859</b>	<b>203 372</b>
Effektiv skattesats	20,6%	0,5%

**Not 11 Byggnader och mark**

	2023-04-30	2022-04-30
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 052 627 333	1 020 721 286
-Nyanskaffningar	120 163 035	32 047 851
-Avyttringar och utrangeringar	-606 894	-141 804
	<u>1 172 183 474</u>	<u>1 052 627 333</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-245 919 488	-226 904 733
-Avyttringar och utrangeringar	549 488	97 708
-Årets avskrivning enligt plan	-18 671 973	-19 112 463
	<u>-264 041 973</u>	<u>-245 919 488</u>
<i>Akkumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	1 058 683 812	1 073 712 762
-Avyttringar och utrangeringar		-
-Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-14 576 914	-15 028 950
	<u>1 044 106 898</u>	<u>1 058 683 812</u>
	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 952 248 399</b>	<b>1 865 391 657</b>
<b>Varav mark</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	147 750 965	138 194 999
-Årets anskaffningar	24 831 365	9 555 966
	<u>172 582 330</u>	<u>147 750 965</u>
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	468 691 126	468 691 126
	<u>468 691 126</u>	<u>468 691 126</u>
	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>641 273 456</b>	<b>616 442 091</b>
<b>Varav byggnader</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	895 972 453	873 622 372
-Nyanskaffningar	95 331 671	22 491 885
-Avyttringar och utrangeringar	-606 894	-141 804
	<u>990 697 230</u>	<u>895 972 453</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-243 540 323	-224 698 014
-Avyttringar och utrangeringar	549 488	97 708
-Årets avskrivning enligt plan	-18 499 528	-18 940 017
	<u>-261 490 363</u>	<u>-243 540 323</u>

2023071234148

556166-0654

*Akkumulerade uppskrivningar:*

-Vid årets början	589 992 686	605 021 636
-Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-14 576 914	-15 028 950
	<u>575 415 772</u>	<u>589 992 686</u>

**Redovisat värde vid årets slut**

	<u>1 304 622 639</u>	<u>1 242 424 816</u>
--	----------------------	----------------------

**Varav markanläggningar***Akkumulerade anskaffningsvärden:*

-Vid årets början	8 903 914	8 903 914
	<u>8 903 914</u>	<u>8 903 914</u>

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-2 379 164	-2 206 718
-Årets avskrivning enligt plan	-172 446	-172 446
	<u>-2 551 610</u>	<u>-2 379 164</u>

**Redovisat värde vid årets slut**

	<u>6 352 304</u>	<u>6 524 750</u>
--	------------------	------------------

**Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter****Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

2023-04-30

2022-04-30

**Koncern***Akkumulerade verkliga värden*

Vid årets början	2 328 752 796	2 235 849 739
Vid årets slut	2 370 535 233	2 328 752 796

**Moderföretag***Akkumulerade verkliga värden*

-

Värderingen är försiktigt gjord baserad på ett värde på hela portföljen utifrån ett långsiktigt perspektiv, men med viss hänsyn tagit till dagens låga räntenivå som påverkat avkastningskraven nedåt.

Totala hyresintäkter vid full uthyrning minus schablonmässigt beräknade driftskostnader (474 kr/kvm uthyrningsbar yta för bostäder, 375 kr/kvm för kommersiella lokaler utan centralkyla och 410 kr/kvm för kommersiella lokaler med centralkyla), schablonmässiga vakanser (om 2 % för bostäder och 5 % för kommersiella lokaler och bilplatser) och faktisk fastighetsskatt, kapitaliserat till direktavkastningskravet 4 % för bostäder, 4 % för bilplatser samt 6,5 % för kommersiella lokaler.

Det finns inga begränsningar i rätten att avyttra fastigheterna eller att disponera hyresinkomst eller försäljningslikvid, ej heller några väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla eller förbättra fastigheterna.

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

2023-04-30

2022-04-30

**Koncern***Akkumulerade anskaffningsvärden:*

-Vid årets början	4 671 508	4 604 341
-Nyanskaffningar	32 018	67 167
	<u>4 703 526</u>	<u>4 671 508</u>

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-4 075 628	-3 829 149
-Årets avskrivning enligt plan	-204 450	-246 479
	<u>-4 280 078</u>	<u>-4 075 628</u>

**Redovisat värde vid årets slut**

	<u>423 448</u>	<u>595 880</u>
--	----------------	----------------

556166-0654

**Moderföretag***Akkumulerade anskaffningsvärden:*

-Vid årets början	61 764	61 764
	<u>61 764</u>	<u>61 764</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-16 764	-16 764
	<u>-16 764</u>	<u>-16 764</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

	2023-04-30	2022-04-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 600 000	5 600 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 600 000</b>	<b>5 600 000</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.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Contentus AB, 556077-8010, Ystad	50 000	100	5 600 000
<i>Dotterdotterföretag / Org nr / Säte</i>			
Contentus Fastighet 19 AB, 556911-6733, Ystad	50 000	100	
Contentus Holding AB, 559017-4420, Ystad	50 000	100	
AB Zephoria, 556749-2102, Ystad	1 000	100	
Lillö 1 AB, 559391-3907, Ystad	25 000	100	

**Not 15 Varulager m m**

	2023-04-30	2022-04-30
<b>Koncern</b>		
Råvaror och förnödenheter	22 274	22 274
<b>Totalt</b>	<b>22 274</b>	<b>22 274</b>

**Moderföretag**

<b>Totalt</b>	-	-
---------------	---	---

556166-0654

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-04-30	2022-04-30
<b>Koncern</b>		
Upplupna ränteintäkter	134 665	
Upplupen drift	713 497	638 206
Övrigt	1 140 792	1 905 149
	<b>1 988 954</b>	<b>2 543 355</b>
<b>Moderföretag</b>		
Upplupna ränteintäkter	1 693	
Upplupen drift	202	
	<b>1 895</b>	<b>-</b>

**Not 17 Disposition av vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 296 278 077, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	296 278 077
<b>Summa</b>	<b>296 278 077</b>

**Not 18 Avsättningar för övriga skatter**

	Koncern	Moderföretag
Avsättning för uppskjuten skatt	6 914 485	
Avsättning för uppskjuten skatt avseende uppskrivningar	240 164 467	
	<b>247 078 952</b>	<b>-</b>

**Not 19 Långfristiga skulder**

	2023-04-30	2022-04-30
<b>Koncern</b>		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	26 479 200	22 952 741
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	517 939 114	482 888 800
<b>Moderföretag</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		
	<b>-</b>	<b>-</b>

556166-0654

**Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen****Ställda säkerheter**

	2023-04-30	2022-04-30
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	602 023 858	699 023 858
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>602 023 858</b>	<b>699 023 858</b>

**Eventualförpliktelser**

Saknas i koncernen.

**Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget****Ställda säkerheter**

	2023-04-30	2022-04-30
Ställda säkerheter	Inga	Inga

**Eventualförpliktelser**

Saknas i bolaget.

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-04-30	2022-04-30
<b>Koncern</b>		
Förutbetalda hyror	14 153 429	13 544 320
Personalrelaterade kostnader	1 885 255	1 884 795
Upplupna räntor	1 635 052	276 075
Upplupen drift	2 097 055	1 661 626
Upplupen fastighetsskatt	1 643 917	1 603 378
Övriga poster	1 105 660	146 517
	<b>22 520 368</b>	<b>19 116 711</b>
<b>Moderföretag</b>	-	-

**Not 23 Transaktioner med närstående**

Koncernen har fakturerat moderbolaget Contentus International LLC för administrations- och redovisningstjänster till en sammanlagd summa av 32 500 kronor exklusive moms.

Moderföretaget har köpt in administrations- och redovisningstjänster av dotterföretaget Contentus AB, till en summa av 5 000 kronor exklusive moms.

Moderföretaget har en fordran på dotterbolaget Contentus AB, på balansdagen, uppgående till 255 169 322 kr. Under året har ränteintäkter motsvarande 5 218 963 kr erhållits. Samtidigt finns en skuld till moderbolaget Contentus International LLC, på balansdagen, uppgående till 31 955 539 kr där räntekostnader om 894 556 kr kostnadsförts.

2023071234152

556166-0654

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolagen har i den verksamhet som bedrivs stora elkostnader och det gångna årets höga elpriser har påverkat dem märkvärt. Bolagen har ansökt om elstöd för framtida kostnader. Beräknat utifrån elförbrukningen 1 oktober 2021 - 30 september 2022 kommer stödet uppgå till 2 299 005 kronor.

Den ekonomiska oro som råder med höjda räntor, rekordhög inflation och fluktuation i valutakurser påverkar koncernen. Bolagen har ändå en fortsatt stark finansiell ställning. Med god lokal kännedom finns möjligheter agera på nya investeringsmöjligheter samtidigt som förmåga finns att möta förändringar i vår omvärld.

**Not 25 Nyckeltalsdefinitioner****Balansomslutning**

Totala tillgångar

**Soliditet**

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

2023071234153

556166-0654

## Underskrifter

Ystad den 2023-07-06

Gertrud Ohlsson  
Styrelseordförande

Rickard Ohlsson

Matts Johnsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-07-06  
Grant Thornton Sweden AB

Mats Pålsson  
Auktoriserad revisor

2023071234154

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

This documents contains 26 pages before this page  
Dokumentet inneholder 26 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 26 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 26 sider før denne side

Detta dokument innehåller 26 sidor före denna sida

2023071234155

**MATTS JOHANSSON 195012173919**

5a5c44ef-d6ad-4969-85a5-0590115a618f - 2023-07-06 18:19:27 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 188606b6-f1ef-4f57-93a8-7433f911f157 - SE

**Rickard Klas Henry Ohlsson 7703143979**

feba62ef-c7dd-4bb6-a747-7b4463513914 - 2023-07-06 18:25:10 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 677b9d0a-3547-4bf8-be7c-8d18b46ef23c - SE

**Gertrud Ohlsson 194901223562**

eb5cde80-fc32-4db9-86b3-67b2d14f3bd5 - 2023-07-06 18:20:12 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 40482cb3-2691-4b46-8c5d-1fa6926f22ac - SE

**MATS PÅLSSON 6009044337**

4ef681d7-d123-4e51-b73c-58cfadd8ed3c - 2023-07-06 18:26:53 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - b72738b1-730f-45b2-a98a-2bf563486894 - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

