

Årsredovisning

för

Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2

556786-8780

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Peter Broström, Styrelseledamot

2024-06-07

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger fastigheten Linköping Glasbruket 2. Verksamheten har bedrivits utan egen personal, varför personalkostnader saknas.

Företaget är ett helägt dotterbolag till Pro2-Immo-Holding Sweden AB, org.nr 556851-5737.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året lämnat utdelning samt återbetalat villkorade aktieägartillskott.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 20 280 | 19 291 | 18 957 | 19 404 |
| Resultat efter finansiella poster | 5 066 | 4 883 | 4 347 | 8 844 |
| Soliditet (%) | 2,6 | 12,4 | 11,0 | 9,5 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 17 861 786 | 3 637 603 | 21 599 389 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Utdelning extrastämma | | -10 899 389 | | -10 899 389 |
| Balanseras i ny räkning | | 3 637 603 | -3 637 603 | 0 |
| Återbetalning aktieägartillskott | | -10 600 000 | | -10 600 000 |
| Årets resultat | | | 3 681 153 | 3 681 153 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 0 | 3 681 153 | 3 781 153 |

Av ackumulerade aktieägartillskott utgör 0 (10 600 000 kr) villkorade aktieägartillskott.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|------------------|
| årets vinst | 3 681 153 |
| | 3 681 153 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 3 681 153 |
| | 3 681 153 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | | 20 280 417 | 19 290 727 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 20 280 417 | 19 290 727 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -7 031 747 | -7 076 591 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -2 594 279 | -2 535 712 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 626 026 | -9 612 303 |
| Rörelseresultat | | 10 654 391 | 9 678 424 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 22 560 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 1 | -5 610 490 | -4 795 780 |
| Summa finansiella poster | | -5 587 930 | -4 795 780 |
| Resultat efter finansiella poster | | 5 066 461 | 4 882 644 |
| Resultat före skatt | | 5 066 461 | 4 882 644 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -1 385 308 | -1 245 041 |
| Årets resultat | | 3 681 153 | 3 637 603 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 2 | 127 053 082 | 106 905 744 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 3 | 0 | 22 743 397 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 127 053 082 | 129 649 141 |
| Summa anläggningstillgångar | | 127 053 082 | 129 649 141 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 54 325 | 0 |
| Övriga fordringar | | 817 349 | 1 391 652 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 3 114 695 | 2 802 224 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 986 369 | 4 193 876 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 13 055 958 | 40 368 459 |
| Summa kassa och bank | | 13 055 958 | 40 368 459 |
| Summa omsättningstillgångar | | 17 042 327 | 44 562 335 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 144 095 409 | 174 211 476 |

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

0

17 861 786

Årets resultat

3 681 153

3 637 603

Summa fritt eget kapital

3 681 153

21 499 389

Summa eget kapital

3 781 153

21 599 389

Långfristiga skulder

4

Skulder till koncernföretag

33 428 731

90 000 000

Summa långfristiga skulder

33 428 731

90 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 650

2 501 120

Skulder till koncernföretag

101 005 500

53 412 761

Skatteskulder

394 618

1 202 147

Övriga skulder

301 165

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 182 592

5 496 059

Summa kortfristiga skulder

106 885 525

62 612 087

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

144 095 409

174 211 476

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|------------------|-------|
| Byggnader | 50 år |
| Markanläggningar | 20 år |

Not 1 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader från koncernföretag | 5 579 296 | 4 732 435 |
| Övriga räntekostnader | 31 194 | 63 345 |
| | 5 610 490 | 4 795 780 |

Not 2 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 132 695 357 | 132 695 357 |
| Omklassificeringar | 22 741 617 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 155 436 974 | 132 695 357 |
| Ingående avskrivningar | -25 789 613 | -23 253 900 |
| Årets avskrivningar | -2 594 279 | -2 535 713 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -28 383 892 | -25 789 613 |
| Utgående redovisat värde | 127 053 082 | 106 905 744 |

Not 3 Pågående nyanläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 22 743 397 | 0 |
| Inköp | 0 | 22 743 397 |
| Omklassificeringar | -22 743 397 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 22 743 397 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 22 743 397 |

Not 4 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen | 33 428 731 | 90 000 000 |
| | 33 428 731 | 90 000 000 |

Not 5 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 0 0 | 0 0 |

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift 2024-05-03

Peter Broström
Peter Broström
Ordförande

Hélène Henning
Hélène Henning

Jörg Homann
Jörg Homann

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-08

Tomas Lundahl
Tomas Lundahl
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2
Org.nr 556786-8780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Glasbrukets 2s finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm 2024-05-08

Tomas Lundahl

Tomas Lundahl
Auktoriserad revisor