

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2023 - 05 - 12
Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Stockholm 2023 - 05 - 12



Johan Thorwid
Styrelseordförande

Styrelsen för

Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding AB

Org nr 559036-4377

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5-6
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	8
Balansräkning - moderföretag	9-10
Kassaflödesanalys - moderföretag	11
Noter	12-22
Underskrifter	22

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Koncern

Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding AB utgör den fastighetsförvaltande underkoncernen till Andersson Company i Stockholm AB.

Koncernen hanterar även andra långsiktiga investeringar i andra verksamheter via dotterbolaget Andersson Company Holding AB. 2022 har varit ett mellanår då inga realiseringar av investeringar skett samtidigt som nedskrivningar gjorts med 7 mkr i värdet av en investering.

Förvaltningsverksamheten är tillfredställande trots omvärldsläget och våra fastigheter avkastar i paritet med marknadens krav och genererar ett stabilt kassaflöde.

En ny fastighet har förvärvats dit vi flyttar vårt kontor under 2023 och belåningsgraden har sjunkit till 24% vilket ger koncernen mycket bra förutsättningar inför framtiden.

Moderföretag

Företaget är ett helägt dotterföretag till Andersson Company i Stockholm AB, org nr 556432-8473, med säte i Stockholm.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern, tkr

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	29 546	27 654	46 312	45 857	45 647
Resultat efter finansiella poster	-10 697	221 607	23 003	39 873	39 512
Eget kapital	264 703	455 363	264 770	232 970	335 857
Eget kapital (justerat)	493 129	673 582	645 127	495 595	614 264
Övervärde fastigheter	228 425	218 219	380 358	261 625	278 407
Balansomslutning	543 400	673 862	667 386	644 491	751 750
Belåningsgrad %	24	25	29	43	42
Soliditet %	49	68	40	36	45
Soliditet på justerat kapital %	64	76	62	55	60
Vinstmarginal%	-13	44	29	47	52
Avkastning på eget kapital %	-4	49	8	16	11

Definitioner: se not 2

Moderföretag, tkr

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-6 949	214 825	23 503	11 803	197 008
Eget kapital	146 369	333 079	138 056	114 354	219 130
Balansomslutning	215 669	343 682	213 557	135 965	219 155
Soliditet %	68	97	65	84	100

Definitioner: se not 2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har köpt Fastighetsaktiebolaget Sjökrogen 1, org.nr 556380-2007.

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Reserver</i>
<i>Koncernen</i>			
Ingående balans	50 000	-	20 855 701
Summa	50 000	-	20 855 701

Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital

Andel i intresseföretags eget kapital			-2 339 127
Summa	-	-	-2 339 127

Vid årets utgång **50 000** **-** **18 516 574**

Fritt eget kapital

<i>Koncernen</i>	<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>	<i>Minoritets- intresse</i>
Ingående balans	434 457 167	-
Summa	434 457 167	-

Årets resultat -10 292 298

Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital

Andel i intressebolags resultat	2 339 127	
Förvärv av dotterbolag	341 350	
Justering förvärvat resultat	-708 810	
Summa Förändringar i redovisade värden	-8 320 631	-

Transaktioner med koncernens ägare

Utdelning	-180 000 000	
Vid årets utgång	246 136 536	-

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Reserv- fond</i>
<i>Moderföretaget</i>			
Ingående balans	50 000	-	-
Summa	50 000	-	-

Fritt eget kapital

<i>Moderföretaget</i>	<i>Överkurs- fond</i>	<i>Fond för verkligt värde</i>	<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
Ingående balans	-	-	333 029 384
Årets resultat	-	-	-6 710 020
Transaktioner med ägare			
Utdelning			-180 000 000
Vid årets utgång	-	-	146 319 364

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 146 319 364, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	<u>146 319 364</u>
Summa	146 319 364

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

2023053022951

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		29 546 403	27 654 130
Övriga rörelseintäkter	4	533 847	459 826
		<u>30 080 250</u>	<u>28 113 956</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-9 039 892	-9 415 903
Övriga externa kostnader		-3 581 683	-1 221 443
Personalkostnader	5	-8 111 567	-8 191 775
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 334 925	-10 701 998
Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar		-500 000	-907 234
Andelar i intresseföretags resultat		-2 339 127	14 358 057
Övriga rörelsekostnader		-22 564	-
Rörelseresultat		<u>-3 849 508</u>	<u>12 033 660</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-	204 642 541
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-6 614 779	-1 000 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 572 377	7 106 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 805 485	-1 175 421
Resultat efter finansiella poster		<u>-10 697 395</u>	<u>221 607 275</u>
Koncernbidrag		329 700	2 450 000
Resultat före skatt		<u>-10 367 695</u>	<u>224 057 275</u>
Skatt på årets resultat	7	75 397	-1 438 722
Årets resultat		<u>-10 292 298</u>	<u>222 618 553</u>

2023053022952

Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8,9	362 574 475	351 781 150
Inventarier, verktyg och installationer	10	219 297	301 069
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	12 445 825	2 708 840
		<u>375 239 597</u>	<u>354 791 059</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	13	24 435 570	20 889 701
Fordringar hos intresseföretag		42 232 203	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav		37 588 625	31 086 541
Andra långfristiga fordringar	14	9 000 000	11 563 300
		<u>113 256 398</u>	<u>63 539 542</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>488 495 995</u>	<u>418 330 601</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		701 657	648 374
Skattefordringar		1 509 449	339 450
Övriga fordringar		18 949 374	24 061 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 288 480	910 132
		<u>23 448 960</u>	<u>25 959 727</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	2 500 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>		28 954 687	226 571 787
Summa omsättningstillgångar		<u>54 903 647</u>	<u>255 531 514</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>543 399 642</u>	<u>673 862 115</u>

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Reserver		18 516 574	20 855 701
Balanserat resultat inkl årets resultat		246 136 536	434 457 167
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>264 703 110</u>	<u>455 362 868</u>
Summa eget kapital		<u>264 703 110</u>	<u>455 362 868</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	16	54 166 865	55 362 419
		<u>54 166 865</u>	<u>55 362 419</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	140 000 000	140 000 000
		<u>140 000 000</u>	<u>140 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		4 178 035	2 531 654
Skulder till koncernföretag		69 220 300	10 550 000
Skatteskulder		430 055	496 168
Övriga kortfristiga skulder		1 372 862	971 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 328 415	8 587 501
		<u>84 529 667</u>	<u>23 136 828</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>543 399 642</u>	<u>673 862 115</u>

Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-10 697 395	221 607 275
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		12 674 052	-3 656 059
		1 976 657	217 951 216
Betald skatt		-2 356 269	-2 839 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-379 612	215 112 025
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-35 658 437	52 625 609
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		61 458 952	-62 021 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 420 903	205 715 749
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		-367 460	-11 546 271
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-30 783 463	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	157 178 389
Förvärv av finansiella tillgångar		-11 887 080	-11 597 646
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-43 038 003	134 034 472
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-	-120 000 000
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-180 000 000	-20 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-180 000 000	-140 000 000
Årets kassaflöde		-197 617 100	199 750 221
Likvida medel vid årets början		226 571 787	26 821 566
Likvida medel vid årets slut		28 954 687	226 571 787

2023053022955

Resultaträkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelsens intäkter		-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-264 450	-190 750
Rörelseresultat		-264 450	-190 750
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-6 710 000	215 016 300
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 999	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19	-170
Resultat efter finansiella poster		-6 949 470	214 825 380
Koncernbidrag		239 450	200 000
Resultat före skatt		-6 710 020	215 025 380
Skatt på årets resultat	7	-	-1 905
Årets resultat		-6 710 020	215 023 475

2023053022956

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	15 293 205	8 300 000
		<u>15 293 205</u>	<u>8 300 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 293 205</u>	<u>8 300 000</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		198 403 910	333 600 000
Övriga fordringar		96	2
		<u>198 404 006</u>	<u>333 600 002</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 971 953	1 781 929
Summa omsättningstillgångar		<u>200 375 959</u>	<u>335 381 931</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>215 669 164</u>	<u>343 681 931</u>

2023053022957

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (50000 aktier)		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		153 029 384	118 005 909
Årets resultat		-6 710 020	215 023 475
		<u>146 319 364</u>	<u>333 029 384</u>
Summa eget kapital		<u>146 369 364</u>	<u>333 079 384</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		79 500	-
Skulder till koncernföretag		69 220 300	10 600 000
Aktuell skatteskuld		-	2 547
		<u>69 299 800</u>	<u>10 602 547</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>215 669 164</u>	<u>343 681 931</u>

2023053022958

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-6 949 470	214 825 380
		-6 949 470	214 825 380
Betald skatt		-2 547	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-6 952 017	214 825 380
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		135 195 996	-131 799 980
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		58 699 800	-64 900 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		186 943 779	18 125 400
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		-6 993 205	-
Avyttring av finansiella tillgångar		-	100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 993 205	100 000
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		7 365 450	4 750 000
Lämnade koncernbidrag		-7 126 000	-4 550 000
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-180 000 000	-20 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-179 760 550	-19 800 000
Årets kassaflöde		190 024	-1 574 600
Likvida medel vid årets början		1 781 929	3 356 529
Likvida medel vid årets slut		1 971 953	1 781 929

2023053022959

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Värderingsprinciper mm

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Koncern år	Moder- företag år
Materiella anläggningstillgångar:		
Byggnader	15-100	
Inventarier, verktyg och installationer	5	

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas i de enskilda företagen som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

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

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

- Stomme inklusive grund 75-100 år
- Inneväggar och undertak 30-40 år
- Ventilation, värme, kyla 30-40 år
- Vatten och avloppsinstallationer 20-50 år
- Våtrum, wc/dusch 20-25 år
- Elinstallationer inklusive belysning 20-50 år
- Fönster 30-50 år
- Invändiga snickerier, kök, inredningar 30-40 år
- Fasad 30-40 år
- Yttertak 40 år
- Hissar 30-40 år
- Dörrar, portar 20-50 år
- Utemiljöer, gård, lekplatser 35 år
- Parkeringsdäck 40 år
- Styr och regler 15 år
- Brandlarm 20 år
- Tag-system till portar/hissar 20 år
- Hyresgästpassningar enligt kontraktstid

Skatt

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

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

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

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

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

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

Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 % och högst 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar

Soliditet: Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Soliditet på justerat eget kapital: Totalt eget kapital inkl övervärde / Totala tillgångar inklusive övervärde

Belåningsgrad: Externa lån / Fastigheternas marknadsvärde

Vinstmarginal: Rörelseresultat / Nettoomsättning

Avkastning på eget kapital: Nettoresultat i % av eget kapital

Not 3 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Andersson Company i Stockholm AB, org nr 556432-8473 med säte i Stockholm. Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding AB ingår i en koncern där Andersson Company i Stockholm AB, org nr 556432-8473 med säte i Stockholm, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 12 % av inköpen och 6 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 34 % av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Övrigt	533 847	459 826
Summa	533 847	459 826
Moderföretag		
Summa	-	-

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Moderföretag		
Totalt moderföretaget	-	-
Dotterföretag		
Män	3	4
Kvinnor	3	3
Totalt dotterföretag	6	7
Koncernen totalt	6	7

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Moderföretag		
Löner och andra ersättningar	-	-
Sociala kostnader	-	-
(varav pensionskostnader) 1)	-	-
Dotterföretag		
Löner och andra ersättningar	5 399 801	5 536 110
Sociala kostnader	2 632 748	2 593 601
(varav pensionskostnader) 1)	737 089	670 595
Koncern		
Löner och andra ersättningar	5 399 801	5 536 110
Sociala kostnader	2 632 748	2 593 601
(varav pensionskostnader) 1)	737 089	670 595

1) Av företagets pensionskostnader avser 218 034 kr (203 332 kr) företagets styrelse. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 kr (0 kr).

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Utdelning avyttrat bolag	-	4 000 000
Resultat försäljning andelar	-	200 642 541
	-	204 642 541
Moderföretag		
Utdelning	-	15 000 000
Resultat försäljning andelar	-	16 300
Nedskrivningar	-6 710 000	-
Anteciperad utdelning	-	200 000 000
	-6 710 000	215 016 300

Not 7 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	-1 120 157	-2 721 009
Uppskjuten skatt	1 195 554	1 282 287
	<u>75 397</u>	<u>-1 438 722</u>
Moderföretag		
Aktuell skatt	-	-1 905
	<u>-</u>	<u>-1 905</u>

Avstämning effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Koncernen				
Resultat före skatt		-10 367 695		224 057 275
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	2 135 745	20,6	-46 155 799
Ej avdragsgilla kostnader	33,5	-3 474 489	0,2	-402 850
Ej skattepliktiga intäkter	-14,3	1 482 562	-20,1	45 114 125
Skattemässig just. av bokfört resultat för avskrivn. på byggnader	11,5	-1 195 554	0,5	-1 282 286
Outnyttjat underskott från föregående år				5 801
Skattemässigt underskott	0,7	-68 421		
Redovisad effektiv skatt	10,8	<u>1 120 157</u>	1,2	<u>2 721 009</u>
Differens		-		-
Moderföretaget				
Resultat före skatt		-6 710 020		215 025 380
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	1 382 264	20,6	-44 295 228
Ej avdragsgilla kostnader	20,6	-1 382 264		-35
Ej skattepliktiga intäkter			-20,6	44 293 358
Redovisad effektiv skatt	-	<u>-</u>	-	<u>1 905</u>
Differens		-		-

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	459 072 251	639 301 478
-Nyanskaffningar	26 065	2 695 294
-Avyttringar och utrangeringar	-	-185 368 167
-Omfört från pågående nyanläggningar	-	2 443 646
-Förvärv av dotterföretag	28 308 010	-
	<u>487 406 326</u>	<u>459 072 251</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-107 291 101	-119 659 170
-Förvärv av dotterföretag	-7 370 797	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	22 923 779
-Årets avskrivning enligt plan	-10 169 953	-10 555 710
	<u>-124 831 851</u>	<u>-107 291 101</u>
Redovisat värde vid årets slut	362 574 475	351 781 150
Taxeringsvärde byggnader:	67 400 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark:	26 850 000	16 600 000
Vid årets slut	<u>94 250 000</u>	<u>59 600 000</u>
Moderföretag		
Redovisat värde vid årets slut	-	-
Varav mark		
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden	4 855 185	4 855 185
-Förvärv av dotterföretag	1 453 140	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>6 308 325</u>	<u>4 855 185</u>
Moderföretaget		
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

2023053022965

Not 9 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
-Vid årets början	570 000 000	900 000 000
-Förvärv av dotterföretag	21 000 000	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	-330 000 000
Redovisat värde vid årets slut	591 000 000	570 000 000
Moderföretag		
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Bolagets fastigheter är förvaltningsfastigheter. Fastigheterna värderades inför bokslutet 2020 till 570 000 000 kr, av auktoriserad fastighetsvärderare. Under året har en fastighet köpts.

Fastigheternas marknadsvärde har bedömts utifrån en analys av fastigheternas avkastningsförmåga. Metoden, som kallas kassaflödesanalys, innebär en analys av förväntade framtida driftnetton (årliga inbetalningar minus årliga utbetalningar) och investeringar som en förvaltning av fastigheterna bedöms kunna medföra. Därefter görs en nuvärdesberäkning av kassaflödena.

De bakomliggande faktorerna för fastighetsvärderingen har inte förändrats under 2022 varför ingen extern fastighetsvärdering genomförts under 2022. Föregående års värdering har verifierats internt med motsvarande värderingsmetod.

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Redovisat värde vid periodens slut		
Förvaltningsfastigheter	362 574 475	351 781 150
	362 574 475	351 781 150
Moderföretag		
Redovisat värde vid periodens slut	-	-

Nedlagda ombyggnadskostnader avseende fastigheter som klassificerats som förvaltningsfastigheter vilka redovisas under posten pågående ny-, till- eller ombyggnad specificeras:

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern	12 445 825	2 708 840
Moderföretag		

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 210 347	1 210 347
-Rörelseförvärv	93 500	-
-Avyttringar och utrangeringar	-479 000	-
	<u>824 847</u>	<u>1 210 347</u>
-Vid årets början	-909 278	-762 990
-Rörelseförvärv	-10 300	-
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	479 000	-
-Årets avskrivning	-164 972	-146 288
-Vid årets slut	<u>-605 550</u>	<u>-909 278</u>
Redovisat värde vid årets slut	219 297	301 069
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp</i>	Inga	Inga
Moderföretag		
Redovisat värde vid årets slut	-	-
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp</i>	Inga	Inga

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Vid årets början	2 708 840	2 581 781
Investeringar	9 736 985	2 570 705
Överfört till byggnad	-	-2 443 646
Redovisat värde vid årets slut	<u>12 445 825</u>	<u>2 708 840</u>
Moderföretag		
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	8 300 000	8 400 000
-Förvärv	13 703 205	-
-Avyttring	-	-100 000
-Vid årets slut	<u>22 003 205</u>	<u>8 300 000</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets nedskrivningar	-6 710 000	-
Vid årets slut	<u>-6 710 000</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	15 293 205	8 300 000

* Förvärv innefattar ovillkorade aktieägartillskott om 6 710 000 kr (0 kr).

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>
Minifarmer AB, 559087-8640, Stockholm	1 000	100	6 502 500
Pullerwell AB, 559100-3875, Stockholm	1 000	100	1 147 500
Andersson Company Fastighetsutveckling i Sala AB, 556798-3696, Stockholm	5 000	100	500 000
Vittnet 1:1 AB, 556715-3084, Stockholm	1 000	100	100 000
Andersson Company Holding AB, 556851-0795, Stockholm	50 000	100	50 000
Fastighetsaktiebolaget Sjökrogen 1 556380-2007, Stockholm	30 000	100	6 993 205
			15 293 205

Not 13 Andelar i intresseföretag

	<i>Koncern</i>	<i>Moderföretag</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	20 889 701	-
-Förvärv	5 884 996	-
-Andel i intresseföretags eget kapital	-2 339 127	-
Redovisat värde vid årets slut	24 435 570	-

Förvärv avser aktieägartillskott om 879 677 kr (0 kr).

Specifikation av företagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

<i>Intresseföretag / org nr, säte</i>	<i>Andelar andelar i %</i>	<i>Andel i resultat i koncernen</i>	<i>Redov värde i modern</i>	<i>Redov värde i koncernen</i>
Direkt ägda				
Hemvid Bostad Holding AB 556947-8737, Stockholm	33,33	-2 339 127	-	18 550 574
Koppartallen AB 559122-6146, Borlänge	30,00	-	-	5 000 000
All Generation Ventures Invest AB 559385-2436, Stockholm	21,40	-	-	884 996
		-2 339 127	-	24 435 570

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

2023053022969

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	11 563 300	22 753 300
-Reglerade fordringar	-2 563 300	-11 190 000
Redovisat värde vid årets slut	9 000 000	11 563 300
Moderföretag		
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Redovisat/Verkligt värde</i>	<i>Redovisat/Verkligt värde</i>
Koncern		
Brf Strandpromenaden, Eskilstuna	2 500 000	3 000 000
	2 500 000	3 000 000
Moderföretag		
	-	-

Not 16 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	54 166 865	55 362 419
	54 166 865	55 362 419
Moderföretag		
	0	0

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	140 000 000	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	140 000 000
	140 000 000	140 000 000
Moderföretag		
	-	-

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderföretaget

Ställda säkerheter

Koncern	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	187 500 000	187 500 000
	187 500 000	187 500 000
<i>För koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>		
	Inga	Inga
	-	-
Summa ställda säkerheter	187 500 000	187 500 000

Eventalförpliktelser

Dotterbolaget Andersson Company Fastighetsutveckling i Sala AB har gått i borgen för ett närstående bolag med 1,0 Mkr avseende blockhyresavtal (fg år 1,5 Mkr).

Not 19 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2022-12-31	2021-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
<i>Koncernen</i>		
Resultatandelar i intresseföretag	2 339 127	-14 358 057
Av- och nedskrivningar av tillgångar	10 334 925	10 701 998
	12 674 052	-3 656 059
<i>Moderföretaget</i>		
	-	-

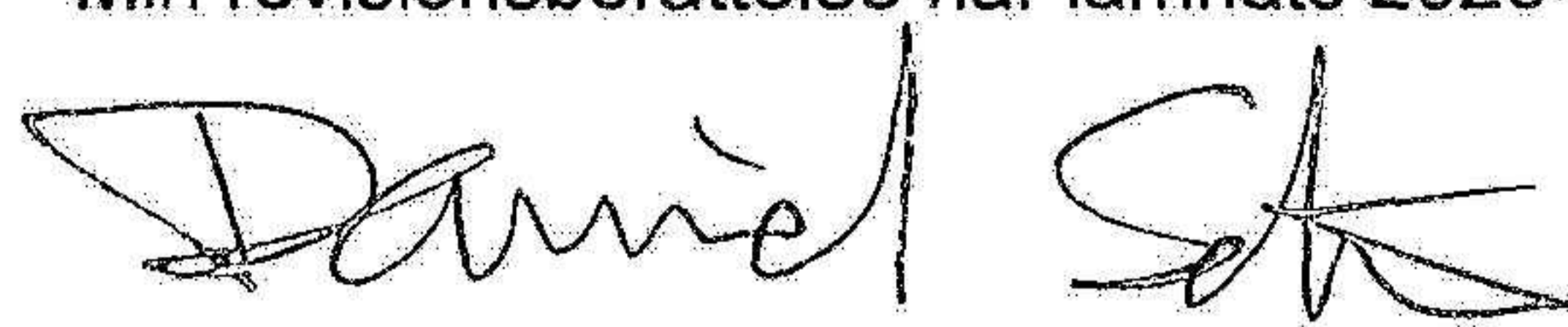
Underskrifter

Stockholm 2023-05-12

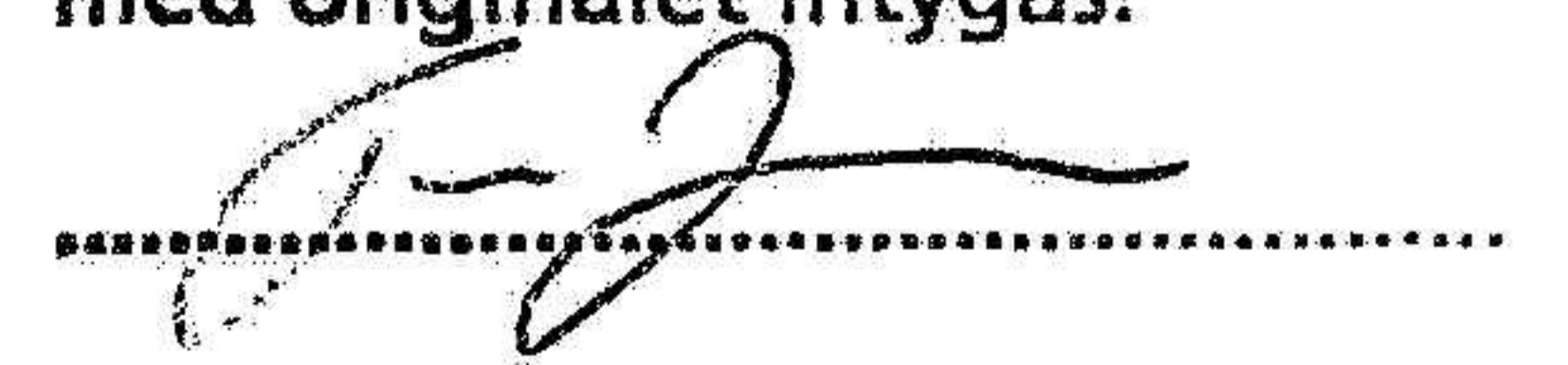

Johan Thorwid
Styrelseordförande


Jan Andersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-12


Daniel Schön
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


TOMAS JONSSON
070-4310813

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding AB
Org.nr. 559036-4377

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding 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 31 december 2022 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 för 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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

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.

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 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 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina 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 jag 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 jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.
- 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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding AB för år 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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

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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder 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.

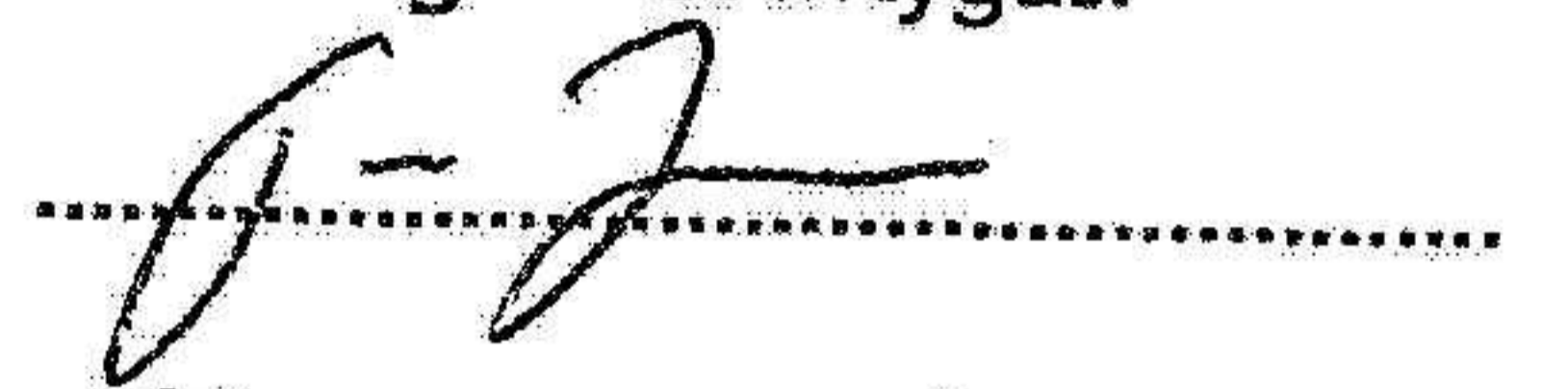
Västerås 2023-05-12



Daniel Schön

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:



TOMAS JONSSON
070-431 0813