

Årsredovisning och koncernredovisning

Peter Glebe mfl AB

Org.nr 556661-4920

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Peter Glebe mfl AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 15 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kalmar den 15 juni 2023



Peter Glebe

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Peter Glebe mfl AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	4
Balansräkning koncern	5
Kassaflödesanalys koncern	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	10
Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Noter	13

Styrelsens säte: Kalmar

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har som verksamhet att äga och förvalta aktier.

De helägda dotterföretagen Glebes Fastighets AB och Fastighets Aktiebolaget Halvstöten bedriver fastighetsförvaltning. I koncernen ingår även sedan februari 2013 Stålmöllan AB. Detta bolag bedriver produktion och försäljning av vindkraftsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 avyttrades aktierna i Gamleby Köpcentrum AB.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Peter Glebe	200	1 000
Kristina Gustafsson	400	400
Carl-Johan Glebe	400	400

Flerårsöversikt (tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	92 821	90 493	76 115	73 173
Resultat efter finansiella poster	10 745	10 421	8 583	7 411
Rörelsemarginal (%)	29	29	31	32
Avkastning på eget kap. (%)	9	9	8	7
Balansomslutning	1 024 433	978 334	918 295	813 000
Soliditet (%)	12	12	12	13
Antal anställda	8	8	8	8

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	1 716	1 715	1 715	1 714
Avkastning på eget kap. (%)	70	71	71	72
Balansomslutning	2 447	2 432	2 417	2 402
Soliditet (%)	100	100	100	100
Antal anställda	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivningsf ond	Balanserat resultat	Årets resultat	Tot
Koncernen					
Belopp vid årets ingång	100 000	49 078 400	55 215 340	8 171 077	112 564 8
Avskrivning uppskrivning		-1 111 600	1 111 600		
Disposition enligt beslut av årsstämman:			8 171 077	-8 171 077	
Utdelning			-1 700 000		-1 700 0
Årets resultat				7 475 649	7 475 6
Belopp vid årets utgång	100 000	47 966 800	62 798 017	7 475 649	118 340 4

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Tot
Moderbolaget				
Belopp vid årets ingång	100 000	606 816	1 714 915	2 421 7
Disposition enligt beslut av årsstämman:		1 714 915	-1 714 915	
Utdelning		-1 700 000		-1 700 0
Årets resultat			1 715 513	1 715 5
Belopp vid årets utgång	100 000	621 731	1 715 513	2 437 2

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	621 731
årets vinst	1 715 513
	2 337 244

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 700 000
i ny räkning överföres	637 244
	2 337 244

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		92 820 537	90 492 788
Övriga rörelseintäkter		1 507 403	2 031 694
		94 327 940	92 524 482
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	1	-35 272 789	-33 455 718
Övriga externa kostnader		-5 579 773	-5 661 965
Personalkostnader	2	-6 225 392	-6 506 248
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-20 653 688	-20 738 000
Övriga rörelsekostnader		-13 087	-229 832
		-67 744 729	-66 591 762
Rörelseresultat		26 583 212	25 932 720
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-287 564	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		73 640	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		406 749	158 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 030 862	-15 670 005
		-15 838 038	-15 511 766
Resultat efter finansiella poster		10 745 174	10 420 953
Resultat före skatt		10 745 174	10 420 953
Skatt på årets resultat	4	-1 840 422	-2 047 364
Uppskjuten skatt	4	-1 429 103	-202 512
Årets resultat		7 475 649	8 171 077

Koncernens Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

879 834 078

896 589 412

Inventarier, verktyg och installationer

7

1 526 876

1 358 711

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

8

104 873 511

55 109 112

986 234 465

953 057 235

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9

0

337 600

Summa anläggningstillgångar

986 234 465

953 394 835

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

614 006

1 031 726

Övriga fordringar

10

4 717 710

3 947 047

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 722 367

2 005 631

7 054 083

6 984 404

Kassa och bank

31 144 903

17 954 582

Summa omsättningstillgångar

38 198 986

24 938 986

SUMMA TILLGÅNGAR

1 024 433 451

978 333 821

Koncernens Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		118 240 468	112 464 817
Summa eget kapital		118 340 468	112 564 817
Avsättningar	11		
Avsättningar för uppskjuten skatt	12	39 236 060	37 806 957
Långfristiga skulder	13		
Byggnadskreditiv		35 410 819	0
Skulder till kreditinstitut		608 922 903	776 714 020
Övriga skulder		5 781 000	5 781 000
		650 114 722	782 495 020
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	189 554 363	15 688 496
Leverantörsskulder		12 525 831	9 582 405
Övriga skulder		1 181 051	378 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	13 480 956	19 817 646
		216 742 201	45 467 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 024 433 451	978 333 821

Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		10 745 174	10 420 953
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	18	20 591 162	20 967 830
Betald skatt		-1 840 422	-2 047 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		29 495 914	29 341 419
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		417 720	-1 031 726
Förändring av kortfristiga fordringar		-487 399	1 611 402
Förändring leverantörsskulder		2 943 426	-5 968 858
Förändring av kortfristiga skulder		-5 534 120	-573 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 835 541	23 378 555
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-67 118 389	-84 310 379
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		437 600	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-66 680 789	-84 310 379
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		87 707 434	77 106 135
Amortering av lån		-32 971 865	-17 198 076
Utbetald utdelning		-1 700 000	-1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		53 035 569	58 208 059
Årets kassaflöde		13 190 321	-2 723 765
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		17 954 582	20 678 347
Likvida medel vid årets slut		31 144 903	17 954 582

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 200	-750
Personalkostnader	2	0	0
		-1 200	-750
Rörelseresultat	14	-1 200	-750
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	16	1 700 000	1 700 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 713	15 665
		1 716 713	1 715 665
Resultat efter finansiella poster		1 715 513	1 714 915
Resultat före skatt		1 715 513	1 714 915
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		1 715 513	1 714 915

Moderbolagets Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

17

100 000

100 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

2 267 580

2 251 049

Kassa och bank

79 664

80 682

Summa omsättningstillgångar

2 347 244

2 331 731

SUMMA TILLGÅNGAR

2 447 244

2 431 731

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

621 731

606 816

Årets resultat

1 715 513

1 714 915

Summa eget kapital

2 337 244

2 321 731

Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10 000

10 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 447 244

2 431 731

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 715 513	1 714 915
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-16 531	-15 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 698 982	1 699 250
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-1 700 000	-1 700 000
Årets kassaflöde	-1 018	-750
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	80 682	81 432
Likvida medel vid årets slut	79 664	80 682

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernen har tillämpat det allmänna rådet BFNAR 2020:1 vid redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster eliminerar i sin helhet. Orealiserade förluster eliminerar också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerat i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	1-4
Tak	3-4
Fasad	2-4
Fönster	2-3
Övrigt	3-10
Inventarier, verktyg och installationer	10-20

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärde i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFAR 2012:1 (K3).

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Derivatinstrument

Koncernen innehar räntederivat (ränteswapavtal) för bindning av lån med rörlig ränta. Effekten av derivaten redovisas som en räntekostnad. Säkringsredovisning tillämpas vilket innebär att företaget inte omvärderar räntederivaten i balansräkningen. Tecknade räntederivat på balansdagen uppgår till ett underliggande belopp om 263 000 000 kr. Anskaffningsvärdet på koncernens räntederivat uppgår till 0 kr och marknadsvärdet på balansdagen uppgår till 28 513 233 kr.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnadersom uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 1 Fastighetskostnader Koncernen

	2022	2021
Reparation och underhåll	8 356 404	10 213 966
Fastighetsskatt	2 571 827	2 340 786
Övriga driftskostnader	24 344 558	20 900 967
	35 272 789	33 455 719

Not 2 Medelantalet anställda Koncernen

	2022	2021
Medelantalet anställda	8	8

Moderbolaget

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0

**Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	19 857 707	19 964 537
Avskrivning maskiner och inventarier	169 843	147 325
Vindkraftverk	626 138	626 138
	20 653 688	20 738 000

**Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 840 422	-2 047 364
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 429 103	-202 512
Totalt redovisad skatt	-3 269 525	-2 249 876

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	2022 Belopp	Procent	2021 Belopp
Redovisat resultat före skatt		10 745 174		10 420 953
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 213 506	20,60	-2 146 716
Ej avdragsgilla kostnader		-780 014		-358 858
Ej skattepliktiga intäkter		50 895		
Justering avseende skatter för föregående år				-87
Förändringar av temporära skillnader i förvärvade tillgångar där uppskjuten skatt ej värderats till 20,6%		-166 826		-191 154
Övrigt		-167 502		
Effekt av förändrad skattesats				456 313
Schablonintäkt periodiseringsfond		-12 761		-9 374
Skattereduktioner		20 189		
Redovisad effektiv skatt	30,43	-3 269 525	21,59	-2 249 876

**Not 5 Förvaltningsfastigheter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	983 847 317	949 564 347
Inköp	16 612 635	34 791 185
Försäljningar/utrangeringar	-17 018 208	-508 215
Omklassificeringar	403 348	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	983 845 092	983 847 317
Ingående avskrivningar	-150 257 905	-131 345 615
Försäljningar/utrangeringar	3 730 736	278 381
Årets avskrivningar	-19 083 845	-19 190 671
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 611 014	-150 257 905
Ingående uppskrivningar	63 000 000	64 400 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 400 000	-1 400 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	61 600 000	63 000 000
Utgående redovisat värde	879 834 078	896 589 412
Bokfört värde byggnader	733 219 315	748 237 280
Bokfört värde mark	146 614 763	148 352 132
	879 834 078	896 589 412

Vindkraftverk hänförs till byggnadsinventarier vid inkomstbeskattningen

**Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 000	45 000
Försäljningar/utrangeringar	-45 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	45 000
Ingående avskrivningar	-45 000	-45 000
Försäljningar/utrangeringar	45 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-45 000
Utgående redovisat värde	0	0

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 585 698	1 068 029
Inköp	338 008	517 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 923 706	1 585 698
Ingående avskrivningar	-226 987	-79 662
Årets avskrivningar	-169 843	-147 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-396 830	-226 987
Utgående redovisat värde	1 526 876	1 358 711

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 109 113	6 107 589
Nyanskaffningar	50 167 746	49 001 524
Omklassificeringar	-403 348	0
104 873 511	55 109 113	

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	337 600	337 600
Försäljningar/utrangeringar	-337 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	337 600
Utgående redovisat värde	0	337 600

**Not 10 Övriga fordringar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	2 879 271	3 825 712
Övriga poster	1 838 439	121 335
4 717 710	3 947 047	

**Not 11 Avsättningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	37 806 957	37 604 446
Årets förändring	1 429 103	202 511
	39 236 060	37 806 957

**Not 12 Uppskjuten skatt på temporära skillnader
Koncernen**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	-39 236 060	-39 236 060
	-39 236 060	-39 236 060

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	-37 806 957	-37 806 957
	-37 806 957	-37 806 957

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	-37 806 957	-1 429 103	-39 236 060
	-37 806 957	-1 429 103	-39 236 060

**Not 13 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	138 781 170
Skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	189 554 363	125 664 263
	189 554 363	264 445 433

Skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen kommer att omförhandlas och förlängas under året.

**Not 14 Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Moderbolaget**

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	1 720 019	1 416 785
Förskottshyror	6 913 420	6 862 650
Upplupen fastighetsskatt	2 457 235	3 942 767
Övriga interimsskulder	1 915 359	7 094 600
Upplupen semesterlön	282 219	282 791
Upplupna sociala avgifter	192 704	218 053
	13 480 956	19 817 646

**Not 16 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022	2021
Anteciperad utdelning	1 700 000	1 700 000
	1 700 000	1 700 000

**Not 17 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Glebes Fastighets AB	100%	100%	1 000	100 000	
				100 000	

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Glebes Fastighets AB	556661-5000	Kalmar	77 924 651	3 884 679

**Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	20 653 688	20 738 000
Övrigt	-62 526	0
Utrangeringar	0	229 830
	20 591 162	20 967 830

**Not 19 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	941 019 870	840 263 570
	941 019 870	840 263 570

**Not 20 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen**

Under 2022 har inflationstakten ökat med kraftig takt och befinner sig för närvarande högt över inflationsmålet. De kraftigt ökande priserna i kombination med högre räntenivåer kan medföra en nedgång i världsekonomin under 2023.

Moderbolaget

Se koncernnot

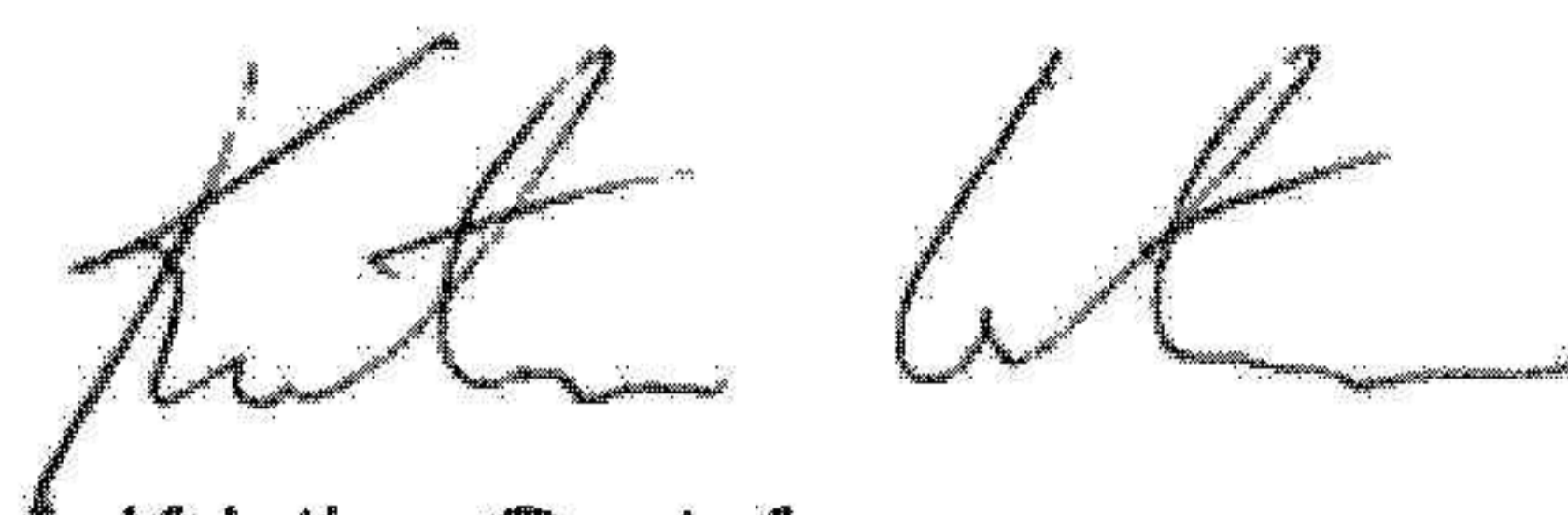
Kalmar den 15 juni 2023



Peter Glebe
Ordförande

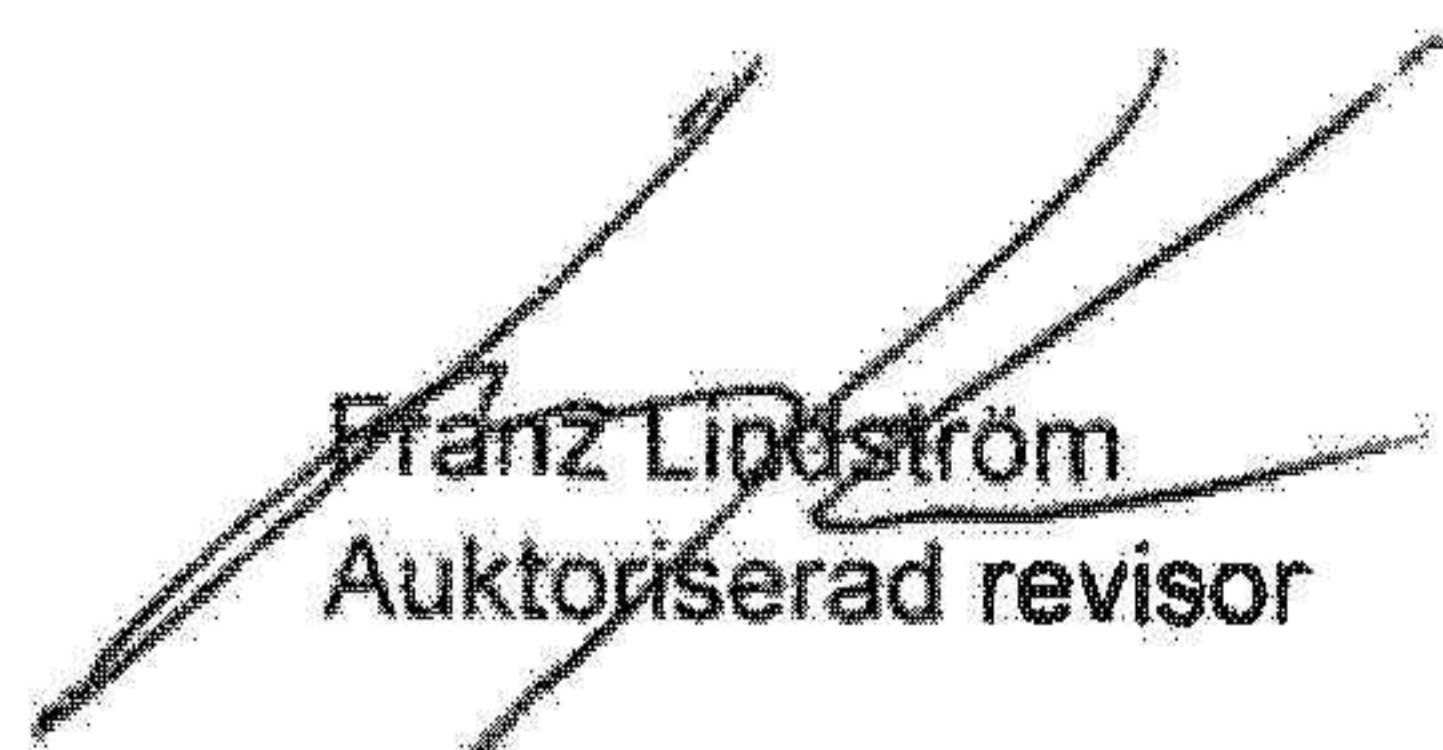


Carl-Johan Glebe



Kristina Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 juni 2023



Franz Lindström
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Peter Glebe mfl AB, org.nr 556661-4920

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Peter Glebe mfl AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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 att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 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 för 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 av Peter Glebe mfl AB för räkenskapsåret 2022-01-01 -2022-12-31 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 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 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

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 15 juni 2023


Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Glebes Fastighets AB

Org.nr 556661-5000

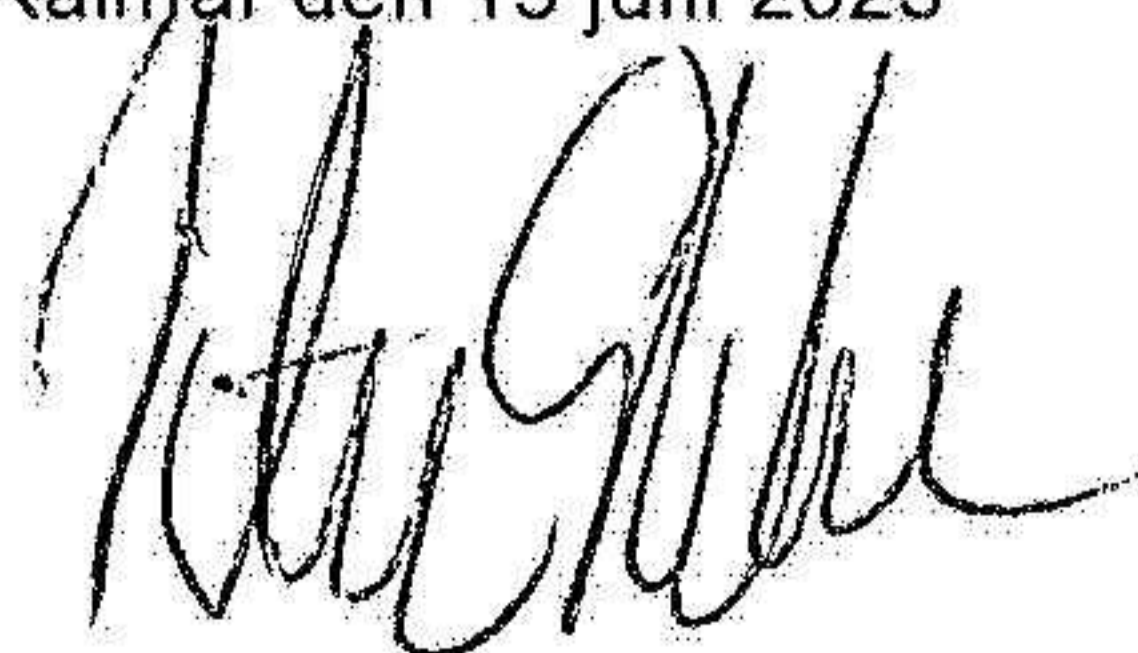
Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Glebes Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 15 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kalmar den 15 juni 2023



Peter Glebe

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

Styrelsen för Glebes Fastighets AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Redovisnings- och värderingsprinciper	8
Noter	11

Styrelsens säte: KALMAR

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter, då främst inom Kalmar kommun. I koncernen ingår också sedan tidigare Fastighets Aktiebolaget Halvstöten och Stålmöllan AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inflationen ökat markant, vilket har haft en direkt påverkan på marknadsräntorna. Detta har för bolagets del inneburit högre räntekostnader och fastighetskostnader. Under året har ombyggnationen av fastigheten Norrgård 4 påbörjats, där 72 bostadslägenheter skall färdigställas. Bolaget har under året avyttrat samtliga aktier i Gamleby Köpcentrum AB

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Peter Glebe m fl AB,	1 000	1 000

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	80 120	77 374	63 671	59 570
Resultat efter finansiella poster	9 343	8 176	6 572	5 096
Rörelsemarginal (%)	29	29	32	32
Avkastning på eget kap. (%)	10	9	8	6
Balansomslutning	923 456	871 880	809 734	706 280
Soliditet (%)	11	10	10	12
Antal anställda	8	8	8	8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	49 078 400	23 896 732	2 664 841	75 739 973
Avskrivning uppskrivning		-1 111 600	1 111 600		0
Disposition enligt beslut av årsstämman:			2 664 841	-2 664 841	0
Utdelning			-1 700 000		-1 700 000
Årets resultat				3 884 679	3 884 679
Belopp vid årets utgång	100 000	47 966 800	25 973 173	3 884 679	77 924 652

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	25 973 172
årets vinst	3 884 679
	29 857 851
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 700 000
i ny räkning överföres	28 157 851
	29 857 851

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		80 120 445	77 374 200
Övriga rörelseintäkter		906 988	998 972
		81 027 433	78 373 172
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	1	-29 433 600	-27 286 733
Övriga externa kostnader		-4 696 075	-4 737 930
Personalkostnader	2	-6 225 392	-6 506 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-17 608 901	-17 490 438
Övriga rörelsekostnader		-13 087	-229 832
		-57 977 055	-56 251 181
Rörelseresultat	4	23 050 378	22 121 991
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	245 953	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	71 090	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	290 897	54 436
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-14 315 344	-14 000 335
		-13 707 404	-13 945 899
Resultat efter finansiella poster		9 342 974	8 176 092
Bokslutsdispositioner	9	-3 362 539	-4 656 265
Resultat före skatt		5 980 435	3 519 827
Skatt på årets resultat	10, 11	-2 095 756	-854 986
Årets resultat		3 884 679	2 664 841

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	784 010 670	795 661 387
Inventarier, verktyg och installationer	13	980 073	1 136 542
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	104 873 511	54 755 765
		889 864 254	851 553 694
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15, 16	1 700 000	1 800 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	0	168 800
		1 700 000	1 968 800
Summa anläggningstillgångar		891 564 254	853 522 494
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		389 006	806 726
Fordringar hos koncernföretag		2 106 956	2 548 088
Övriga fordringar	18	2 317 089	3 158 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 070 564	1 035 449
		5 883 615	7 548 688
<i>Kassa och bank</i>	19	26 008 100	10 808 630
Summa omsättningstillgångar		31 891 715	18 357 318
SUMMA TILLGÅNGAR		923 455 970	871 879 813

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	20	47 966 800	49 078 400
		48 066 800	49 178 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		25 973 172	23 896 732
Årets resultat		3 884 679	2 664 841
		29 857 851	26 561 573
Summa eget kapital		77 924 651	75 739 973
<i>Obeskattade reserver</i>	21	24 014 067	18 951 528
<i>Avsättningar</i>	22		
Övriga avsättningar		29 946 888	29 564 636
<i>Långfristiga skulder</i>	23		
Byggnadskreditiv		35 410 819	0
Skulder till kreditinstitut		558 402 903	700 993 520
Övriga skulder		5 781 000	5 781 000
Summa långfristiga skulder		599 594 722	706 774 520
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	23	167 203 863	12 038 496
Leverantörsskulder		11 192 173	8 587 248
Skulder till koncernföretag		642 585	2 245 401
Övriga skulder		1 085 853	194 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	11 851 168	17 783 253
Summa kortfristiga skulder		191 975 642	40 849 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		923 455 970	871 879 813

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		9 342 974	8 176 092
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		17 621 988	17 720 270
Betald skatt		-866 949	-4 218 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		26 098 013	21 678 311
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		416 720	-806 726
Förändring av kortfristiga fordringar		430 620	3 715 090
Förändring av leverantörsskulder		2 604 924	-6 164 778
Förändring av kortfristiga skulder		-6 672 628	-1 695 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten		22 877 649	16 726 336
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-55 932 548	-80 928 030
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		268 800	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-55 663 748	-80 928 030
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		77 707 434	77 106 135
Amortering av lån		-29 721 865	-13 323 076
Utbetald utdelning		-1 700 000	-1 700 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		1 700 000	1 527 984
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		47 985 569	63 611 043
Årets kassaflöde		15 199 470	-590 651
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		10 808 630	11 399 281
Likvida medel vid årets slut		26 008 100	10 808 630

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Företaget har tillämpat det allmänna rådet BFNAR 2020:1 vid redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	1
Tak	2-7
Fasad	2-7
Fönster	2-6
Övrigt	2-10
Inventarier, verktyg och installationer	20

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärde i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1 (K3).

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I

2023061932946

anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Derivatinstrument

Företaget innehar räntederivat (ränteswapsavtal) för bindning av lån med rörlig ränta. Effekten av derivaten redovisas som räntekostnad. Säkringsredovisning tillämpas vilket innebär att företaget inte omvärderar räntederivaten i balansräkningen. Tecknade räntederivat på balansdagen uppgår till ett underliggande belopp om 263 000 000 kr. Anskaffningsvärdet på företagens räntederivat uppgår till 0 kr och marknadsvärdet på balansdagen uppgår till 28 513 233 kr.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Peter Glebe mfl AB, organisationsnummer 556661-4920 med säte i Kalmar upprättar koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 1 Fastighetskostnader

	2022	2021
Reparation och underhåll	7 016 957	8 286 928
Fastighetsskatt	2 155 311	1 851 932
Övriga driftskostnader	20 261 332	17 147 873
	29 433 600	27 286 733

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	8	8

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	17 452 432	17 354 913
Avskrivning maskiner och inventarier	156 469	135 525
	17 608 901	17 490 438

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,60 %	0,90 %

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	245 953	0
	245 953	0

Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	71 090	0
	71 090	0

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	61 368	50 028
Övriga ränteintäkter	119 946	4 408
Finansiella intäkter	109 583	0
	290 897	54 436

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	67 362	99 967
Övriga räntekostnader	14 247 982	13 900 368
	14 315 344	14 000 335

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Koncernbidrag	1 700 000	1 527 984
Avsättning periodiseringsfond	-2 805 332	-2 881 757
Förändring överavskrivningar	-2 257 207	-3 302 492
	-3 362 539	-4 656 265

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 713 504	-1 780 925
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-382 252	925 939
Totalt redovisad skatt	-2 095 756	-854 986

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 980 435		3 519 827
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 231 970	20,60	-725 084
Ej avdragsgilla kostnader		-759 917		-368 229
Ej skattepliktiga intäkter		50 858		
Förändringar av temporära skillnader i tillgångar där uppskjuten skatt ej värderats till 20,6 %		-166 826		-191 154
Effekt av förändrad skattesats				437 113
Schablonintäkt periodiseringsfond		-10 601		-7 632
Skattereduktioner		20 189		
Övrigt		2 511		
Redovisad effektiv skatt	35,04	-2 095 756	24,29	-854 986

2023061932951

Not 11 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	29 946 888	29 946 888
	29 946 888	29 946 888

2021

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	29 564 636	29 564 636
	29 564 636	29 564 636

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	-29 564 636	-382 252	-29 946 888
	-29 564 636	-382 252	-29 946 888

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	844 548 247	813 294 277
Inköp	5 764 802	31 762 185
Försäljningar/utrangeringar	-159 616	-508 215
Omklassificeringar	50 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	850 203 433	844 548 247
Ingående avskrivningar	-111 886 860	-96 210 328
Försäljningar/utrangeringar	146 529	278 381
Årets avskrivningar	-16 052 432	-15 954 913
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 792 763	-111 886 860
Ingående uppskrivningar	63 000 000	64 400 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 400 000	-1 400 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	61 600 000	63 000 000
Utgående redovisat värde	784 010 670	795 661 387
Bokfört värde byggnader	647 659 668	659 310 385
Bokfört värde mark	136 351 002	136 351 002
	784 010 670	795 661 387

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 349 698	832 029
Inköp		517 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 349 698	1 349 698
Ingående avskrivningar	-213 156	-77 631
Årets avskrivningar	-156 469	-135 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-369 625	-213 156
Utgående redovisat värde	980 073	1 136 542

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	54 755 765	6 107 589
Nyanskaffningar	50 167 746	48 648 176
Omklassificeringar	-50 000	
	104 873 511	54 755 765

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 800 000	1 800 000
Försäljningar/utrangeringar	-100 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 700 000	1 800 000
Utgående redovisat värde	1 700 000	1 800 000

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Halvstöten	100%	100%	5 000	1 650 000
Stålmöllan AB	100%	100%	1 000	50 000
				1 700 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Fastighets AB Halvstöten	556016-7552	Kalmar	13 557 442	-11 094
Stålmöllan AB	556923-1185	Kalmar	635 425	33 658

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 800	168 800
Försäljningar/utrangeringar	-168 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	168 800
Utgående redovisat värde	0	168 800

Not 18 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	2 273 930	3 125 738
Övriga poster	43 159	32 687
	2 317 089	3 158 425

Not 19 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	0
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 20 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	49 078 400	50 190 000
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 111 600	-1 111 600
Belopp vid årets utgång	47 966 800	49 078 400

Not 21 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	10 916 857	8 659 650
Periodiseringsfond 2017	1 299 361	1 299 361
Periodiseringsfond 2018	201 398	201 398
Periodiseringsfond 2019	3 682 844	3 682 844
Periodiseringsfond 2020	2 226 518	2 226 518
Periodiseringsfond 2021	2 881 757	2 881 757
Periodiseringsfond 2022	2 805 332	0
	24 014 067	18 951 528
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	5 014 140	3 972 300

Not 22 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	29 564 636	30 490 575
Årets förändring	382 252	-925 939
	29 946 888	29 564 636

Not 23 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	113 114 500
Skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	167 203 863	114 326 763
	167 203 863	227 441 263

Skulder som förfaller inom ett år kommer att omförhandlas och förlängas under kommande år.

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen semesterlön	282 219	282 791
Upplupna räntekostnader	1 450 566	1 255 731
Förskottshyror	6 160 365	5 943 002
Upplupen fastighetsskatt	2 116 148	3 441 454
Upplupna sociala avgifter	192 704	218 053
Övriga poster	1 649 165	6 642 221
	11 851 167	17 783 252

Not 25 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	855 037 870	734 281 570
	855 037 870	734 281 570

Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag

Pant till förmån för dotterbolag	3 812 500	3 812 500
	3 812 500	3 812 500

Not 26 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser till förmån för dotterföretag	4 028 000	6 128 000
	4 028 000	6 128 000

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inflationen befinner sig på en historisk hög nivå och det är sannolikt att fler räntehöjningar kommer att ske under 2023. Bolagets belåningsgrad är relativt låg och dess förmåga att hantera ökade räntekostnader bedöms vara god. Bolaget arbetar aktivt med räntesäkringar och kapitalförfall. För 2023 har bolaget indexerat majoriteten av lokalhyreskontrakten och bostadshyreshöjningar har förhandlats fram. För bostadshyrornas del väntas sammantaget en realhyressänkning för perioden 2022-2024, på grund av det svåra förhandlingsklimatet i Sverige och den höga inflationen. Vakansrisken bedöms för bostäder som mycket låg och för lokaler låg.

2023061952957

Kalmar den 15 juni 2023




Peter Glebe
Ordförande



Carl-Johan Glebe

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 juni 2023



Franz Lindström
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023061932958

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Glebes Fastighets AB, org.nr 556661-5000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Glebes Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Glebes Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Glebes Fastighets AB 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 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 att 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, förfälskning, 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 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.



Building a better
working world

2023061932959

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Glebes Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Glebes Fastighets AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 fortlöpande 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:

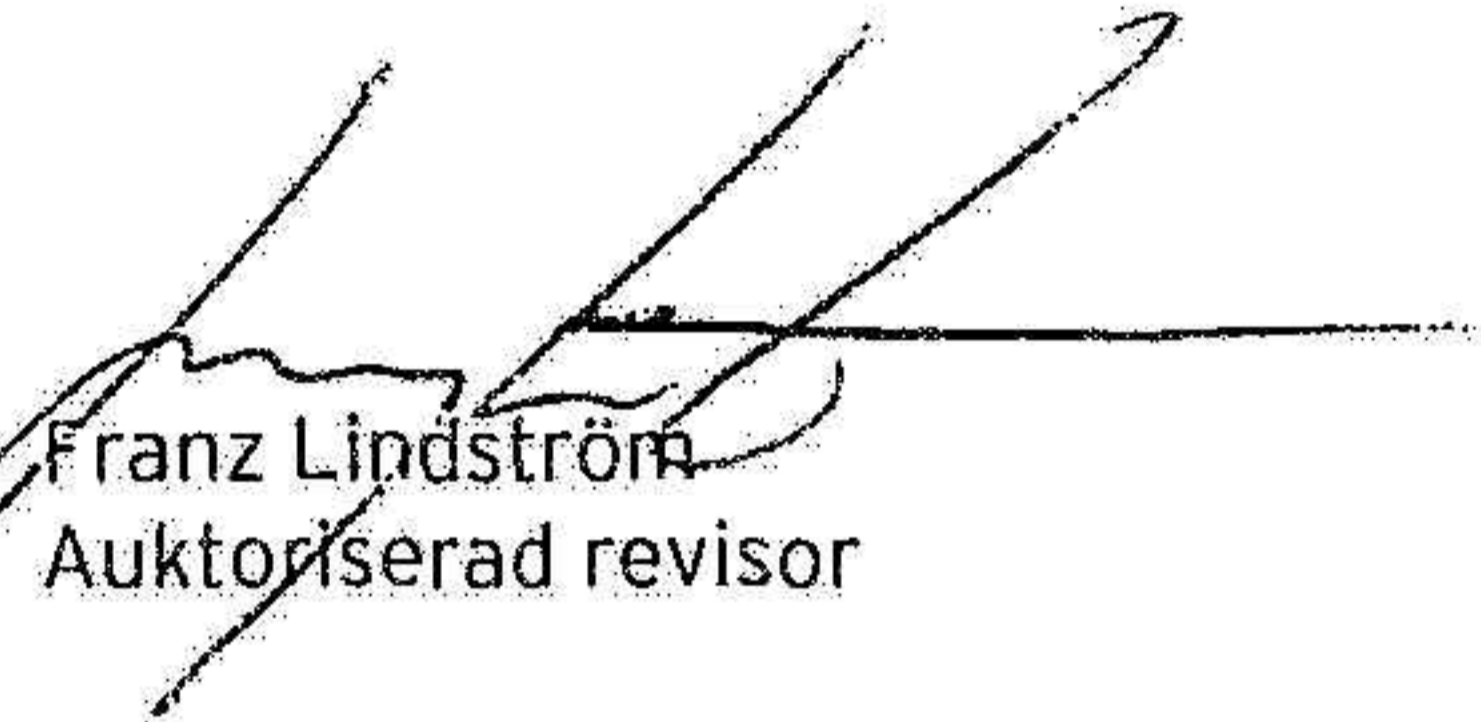
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 15 juni 2023



Franz Lindström
Auktoriserad revisor