

Årsredovisning

för

Sigillet Industrifastigheter AB

556715-5709

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-21. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Henrik Nilsson, Styrelseledamot
2023-05-28

Styrelsen för Sigillet Industrifastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Göteborg Backa 110:5 och Kungälv Teknikern 3.

Bolaget har inte någon anställd personal. Administration och fastighetsförvaltning har under året köpts in från Sigillet Fastighets AB (publ).

Företagsledningen utvärderar kontinuerligt de utmaningar och risker bolaget ställs inför. Omvärldsfaktorer såsom hög inflation och en höjd styrränta påverkar bolagets verksamhet. Företagsledningens kontinuerliga arbete på koncernnivå med bland annat räntesäkring, derivathandel med el samt en löpande uppföljning av dotterbolagens verksamhet gör att bedömningen är att bolaget är rustat för de utmaningar som uppkommer till följd av det rådande konjunkturläget.

Bolaget äger 100 % av aktierna i Åkarnas Hus i Helsingborg AB som äger och förvaltar fastigheten Tennet 2 i Helsingborg.

Bolaget äger, per 2022-12-31, 100 % av aktierna i Fastighets AB Bruttovägen 8 B som äger och förvaltar fastigheten Järfälla Veddesta 5:4.

Bolaget äger 100 % av aktierna i Sigillet Partille Mellby AB som äger och förvaltar fastigheterna Mellby 4:72 & 4:136.

Bolaget äger 100 % av aktierna i Sigillet Stålverksgatan 5 AB som äger och förvaltar fastigheten Tingstadsvassen 15:3.

Bolaget äger 100 % av aktierna i Sigillet Ringögatan 23 AB som äger och förvaltar fastigheten Tingstadsvassen 15:6.

Bolaget är komplementär i Fastighetsbolaget Ateneum i City KB som äger och förvaltar fastigheten Göteborg Tingstadsvassen 15:5. Kommanditdelägare är Sigillet Fastighets AB (publ).

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sigillet Fastighets AB (publ) (org nr 556212-9006) med säte i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I december månad förvärvades samtliga komplementärandelar i Fastighetsbolaget Ateneum i City KB, ägare till fastigheten Göteborg Tingstadsvassen 15:5.

Bolaget har under året sålt fastigheten Sollentuna Rotorn 3 till koncernföretaget Sigillet Invest 1 AB.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter | 3 566 | 3 513 | 3 499 | 3 395 |
| Resultat efter finansiella poster | 494 | 4 170 | 1 061 | 883 |
| Soliditet (%) | 2,2 | 13,7 | 0,3 | 0,3 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 984 | 5 552 033 | 5 653 017 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Utdelning | | -5 500 000 | | -5 500 000 |
| Balanseras i ny räkning | | 5 552 033 | -5 552 033 | 0 |
| Ovillkorade aktieägartillskott | | 1 240 000 | | 1 240 000 |
| Årets resultat | | | -1 291 211 | -1 291 211 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 1 293 017 | -1 291 211 | 101 806 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|--------------|
| balanserad vinst | 1 293 017 |
| årets förlust | -1 291 211 |
| | 1 806 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 1 806 |
| | 1 806 |

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

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Hysesintäkter | | 3 565 960 | 3 513 451 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 3 565 960 | 3 513 451 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | -1 217 136 | -1 346 885 |
| Övriga externa kostnader | | -12 294 | -11 829 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -457 704 | -714 324 |
| Övriga rörelsekostnader | 2 | -3 641 875 | -9 284 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 329 009 | -2 082 322 |
| Rörelseresultat | | -1 763 049 | 1 431 129 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 3 | 2 664 071 | 3 700 000 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 18 | 60 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -406 790 | -960 882 |
| Summa finansiella poster | | 2 257 299 | 2 739 178 |
| Resultat efter finansiella poster | | 494 250 | 4 170 307 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 0 | 2 551 263 |
| Lämnade koncernbidrag | | -928 661 | 0 |
| Förändringar av periodiseringsfonder | | -529 500 | -751 496 |
| Förändringar av överavskrivningar | | 0 | 46 384 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -1 458 161 | 1 846 151 |
| Resultat före skatt | | -963 911 | 6 016 458 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -327 300 | -464 425 |
| Årets resultat | | -1 291 211 | 5 552 033 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 7 589 318 | 12 329 476 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 7 589 318 | 12 329 476 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 6, 7 | 39 739 012 | 24 929 493 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 39 739 012 | 24 929 493 |
| Summa anläggningstillgångar | | 47 328 330 | 37 258 969 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 4 356 612 | 8 465 132 |
| Övriga fordringar | | 18 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 12 619 | 20 413 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 4 369 249 | 8 485 545 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 369 249 | 8 485 545 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 51 697 579 | 45 744 514 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 100 000 | 100 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 293 017 | 984 |
| Årets resultat | | -1 291 211 | 5 552 033 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 806 | 5 553 017 |
| Summa eget kapital | | 101 806 | 5 653 017 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Periodiseringsfonder | | 1 280 996 | 751 496 |
| Summa obeskattade reserver | | 1 280 996 | 751 496 |
| Långfristiga skulder | | | |
| | 8 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 47 408 304 | 38 024 180 |
| Övriga skulder | | 40 000 | 40 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 47 448 304 | 38 064 180 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 58 768 | 63 664 |
| Skulder till koncernföretag | | 1 208 661 | 0 |
| Skatteskulder | | 631 186 | 389 185 |
| Övriga skulder | | 537 972 | 110 011 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 429 886 | 712 961 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 866 473 | 1 275 821 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 51 697 579 | 45 744 514 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

För att bättre beskriva posternas innehåll har vissa anpassningar gjorts i resultaträkningen avseende klassificeringar och rubriceringar, vilka även har anpassats för jämförelseåret för att få bättre jämförbarhet.

Bolaget är anslutet till koncernkonto som Sigillet Fastighets AB (publ) har med bolagets bank, innebärande att bolagets tillgodohavande hos banken redovisas som en fordran hos koncernföretag och utnyttjad kredit rubriceras som en skuld till koncernföretag. Sigillet Fastighets AB (publ) är juridiskt ansvarig för koncernens transaktioner på koncernkontot gentemot banken.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---------------------|-------|
| Byggnader | 25 år |
| Byggnadsinventarier | 10 år |

Not 2 Övriga rörelsekostnader

Merparten av övriga rörelsekostnaden avser förlust vid försäljning av Sollentuna Rotorn 3.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Anteciperade utdelningar | 1 115 000 | 3 700 000 |
| Resultatandelar KB | 1 549 071 | 0 |
| | 2 664 071 | 3 700 000 |

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|--|-----------------|-----------------|
| Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag | -400 093 | -960 882 |
| Övriga räntekostnader | -6 697 | 0 |
| | -406 790 | -960 882 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 21 582 548 | 21 582 548 |
| Försäljningar/utrangeringar | -7 594 297 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 13 988 251 | 21 582 548 |
| Ingående avskrivningar | -9 253 072 | -8 538 748 |
| Försäljningar/utrangeringar | 3 311 843 | 0 |
| Årets avskrivningar | -457 704 | -714 324 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 398 933 | -9 253 072 |
| Utgående redovisat värde | 7 589 318 | 12 329 476 |

I ovan belopp ingår byggnadsinventarier med 83 209 kr (227 929 kr).

Not 6 Andelar i koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 24 929 493 | 24 585 023 |
| Inköp | 12 980 448 | 314 470 |
| Kapitaltillskott | 280 000 | 30 000 |
| Resultatandelar KB | 1 549 071 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 39 739 012 | 24 929 493 |
| Utgående redovisat värde | 39 739 012 | 24 929 493 |

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Kapital- andel % | Rösträtts- andel % | Antal andelar | Bokfört | Bokfört |
|---|---------------------|-----------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| | | | | värde 2022-12-31 | värde 2021-12-31 |
| Åkarnas Hus i Helsingborg AB | 100 | 100 | 1 000 | 128 169 | 128 169 |
| Fastighets AB Bruttovägen 8 B | 100 | 100 | 1 000 | 13 560 000 | 13 560 000 |
| Sigillet Partille Mellby AB | 100 | 100 | 500 | 594 470 | 314 470 |
| Fastighetsbolaget Ateneum i City KB (komplementär) | 100 | | | 25 406 373 | 10 876 854 |
| Sigillet Stålverksgatan 5 AB | 100 | 100 | 250 | 25 000 | 25 000 |
| Sigillet Ringögatan 23 AB | 100 | 100 | 250 | 25 000 | 25 000 |
| | | | | 39 739 012 | 24 929 493 |

| | Org.nr | Säte |
|---|-------------|----------|
| Åkarnas Hus i Helsingborg AB | 556777-4152 | Göteborg |
| Fastighets AB Bruttovägen 8 B | 556683-5343 | Göteborg |
| Sigillet Partille Mellby AB | 559280-5187 | Göteborg |
| Fastighetsbolaget Ateneum i City KB (komplementär) | 916623-1531 | Göteborg |
| Sigillet Stålverksgatan 5 AB | 559307-6705 | Göteborg |
| Sigillet Ringögatan 23 AB | 559318-5746 | Göteborg |

Not 8 Långfristiga skulder

För skulder till koncernföretag finns inga fastställda amorteringsplaner. Inga övriga långfristiga skulder förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 15 260 000 | 15 260 000 |
| (varav fastighetsinteckningar till förmån för koncernföretag) | (15 260 000) | (15 260 000) |
| | 15 260 000 | 15 260 000 |

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sigillet Fastighets AB (publ) (org nr 556212-9006) med säte i Göteborg.

Sigillet Fastighets AB (publ) upprättar koncernredovisning.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I februari månad överläts samtliga aktier i Fastighets AB Bruttovägen 8B, ägare till fastigheten Järfälla Veddesta 5:4. I mars månad

har tecknats avtal avseende överlåtelse av samtliga aktier i Sigillet Partille Mellby AB, ägare till fastigheterna Mellby 4:72 & 4:136 i

Partille med ett planerat tillträde den 3 maj. I mars månad har även tecknats avtal avseende överlåtelse av samtliga andelar i

Fastighetsbolaget Ateneum i City KB, ägare till fastigheten Göteborg Tingstadsvassen 15:5 med ett planerat tillträde den 3 maj. I

mars månad har även köpeavtal ingåtts avseende försäljning av fastigheterna Kungälv Teknikern 3 samt Göteborg Backa 110:5 med ett planerat tillträde den 2 maj.

Göteborg 2023-04-21

Henrik Nilsson
Henrik Nilsson
Ordförande

Adam Nilsson
Adam Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-21

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Konstantin Belogorcev
Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sigillet Industrifastigheter AB, org.nr 556715-5709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sigillet Industrifastigheter AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sigillet Industrifastigheter ABs finansiella ställning per 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Sigillet Industrifastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sigillet Industrifastigheter AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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

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

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

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

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

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

Göteborg den 21 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor