

# ÅRS- REDOVISNING 2023

Styrelsen för Fastighetsbolaget Gazette AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31

Samtliga belopp är i SEK och anges i tusental (kkr).

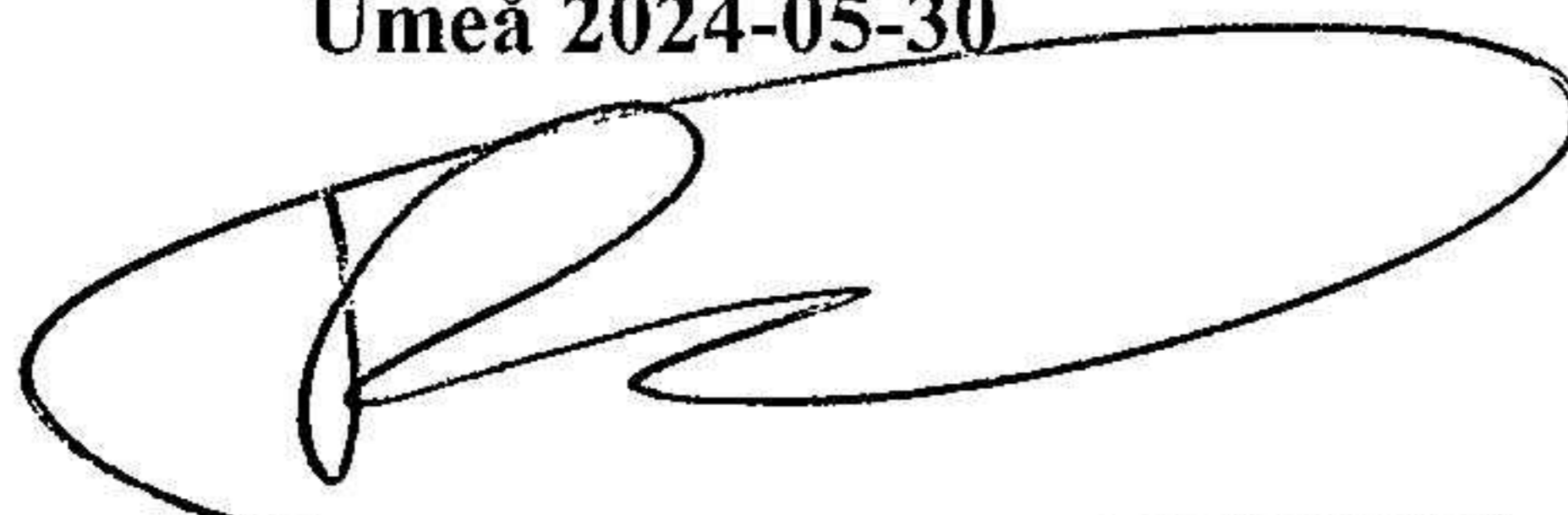
Årsredovisningen omfattar

- Sid 2 **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**
- Sid 3 **RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**
- Sid 4 **RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**
- Sid 6 **RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**
- Sid 7 **RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**
- Sid 8 **NOTER**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Gazette AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-05-21

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Umeå 2024-05-30



David Carlsson

## Fastighetsbolaget Gazette AB

Org nr 556674-5732

### Förvaltningsberättelse

---

---

#### Allmänt om verksamheten

Verksamheten består i förvaltning av fastigheter i Umeå och bedrivs via dotterbolag. Koncernens fastighetsbestånd omfattar vid utgången av året cirka 88 000 kvm (88 000) uthyrningsbar yta med främst lokalytor men innehar även ett mindre bestånd med bostäder.

Koncernen har inte några anställda. Förvaltningstjänsterna med ansvar för uthyrning, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning och central administration köps av Balticgruppen AB, org.nr. 556197-8734.

#### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 50% av Balticgruppen AB, org. nr. 556197-8734 och till 50% av Västerbottens-Kurirens Media AB, org. nr. 556009-4251, båda med säte i Umeå.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Under året har nybyggnationen av Östra Station, etapp 1, på fastigheten Biljetten 2 fortsatt. Fastigheten är belägen intill järnvägsstationen Umeå Östra.

På fastigheten pågår byggnation av lokaler som kommer innehålla kontor, gym, frisör, restaurang och en livsmedelsbutik. Det finns tecknade hyresavtal för samtliga lokalytor och inflyttning sker med start i mars 2024 för att sedan successivt färdigställas under hösten.

Under året har en om- och tillbyggnad pågått på Lasarettbacken 5, fastigheten Sofiehem 3:12. Befintlig byggnad konverteras från kontor till hyresbostäder, dessutom byggs två nya hus. Totalt tillskapas 167 lägenheter. Hyresavtal är tecknat med Umeå Universitet för samtliga lägenheter. Beräknad inflyttning sker med start under sommaren 2024. På samma fastighet har en ombyggnation på del av byggnaden Kunskapens hus påbörjats färdigställts. Det är ca 1 000 kvm som anpassas för lokaler till Livio.

Det har under året genomförts investeringar i koncernens fastighetsbestånd. Totalt uppgår investeringarna som genomförts till 391,4 Mkr (381,8). Utöver det har kostnader för reparation och underhåll samt hyresgästanpassningar tagits för att utveckla och förädla beståndet. Dessa åtgärder har för året belastat resultatet med totalt 33,1 Mkr (17,1).

Utvecklingen av koncernen går helt i linje med beslutad strategi. Senaste årens avyttringar av fastigheter frigjorde kapital som nu investeras i Universitetsstaden. Åren 2022-2024 innebär stora investeringar i nybyggnation samt anpassningar och underhållskostnader där hyresintäkterna erhålles med början under 2024.

Under räkenskapsåret 2023 har marknadsräntorna ökat kraftigt över stora delar av världen, till följd av en stigande inflation. Koncernens räntekostnad är kopplad till STIBOR 3 mån vilket inneburit att räntekostnaderna ökat markant under året. Den vedertagna bedömningen på marknaden är att marknadsräntorna från och med 2024 kommer sänka vilket skulle komma få en positiv påverkan på koncernens finansieringskostnader.

## Förvaltningsberättelse

### Flerårsöversikt

Koncernen (kkkr)	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	108 855	93 425	113 810	140 560
Driftöverskott	34 721	37 922	46 982	74 487
Resultat efter finansiella poster	2 461	25 691	119 048	141 977
Balansomslutning	2 108 043	1 774 385	1 664 729	2 002 944
Soliditet (i %)	41	49	53	40
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,1	3,1	12,3	13,1

### Förslag till vinstdisposition (i kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel	249 017 529
Årets resultat	<u>11 275 479</u>
<b>Vinstmedel till förfogande</b>	<b>260 293 008</b>

### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägare utdelas	0
Balanseras i ny räkning	<u>260 293 008</u>
<b>Summa</b>	<b>260 293 008</b>

## Fastighetsbolaget Gazette AB

Org nr 556674-5732

## Rapport över totalresultat, koncernen och resultaträkning, moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	2, 5, 6	108 841	93 425		
Övriga intäkter	5	1 310	956	11 398	12 303
Driftskostnader		-28 910	-26 994	-6 155	-6 643
Hyresgästpassningar		-227	-288		
Reparation och underhåll		-32 887	-16 841		
Fastighetsskatt		-7 122	-5 801		
Avtalsbundna förvaltningskostnader		-2 690	-2 667	-2 736	-2 953
Övriga kostnader	7,8	-3 608	-3 868	-2 587	-2 796
<b>Driftöverskott</b>		<b>34 707</b>	<b>37 922</b>	<b>-80</b>	<b>-89</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-621	-613		
<b>Bruttoresultat</b>		<b>34 086</b>	<b>37 309</b>	<b>-80</b>	<b>-89</b>
<b>Värdoförändringar förvaltningsfastigheter</b>					
Realiserad värdoförändring	2	-1 576	214		
Orealiserad värdoförändring	2	-	-		
<b>Rörelseresultat</b>		<b>32 510</b>	<b>37 523</b>	<b>-80</b>	<b>-89</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>	3, 9				
Resultat från andelar i koncernföretag				0	-3 500
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1 977	585	14 764	4 593
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 040	-12 417	-3 409	-639
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-30 063</b>	<b>-11 832</b>	<b>11 355</b>	<b>454</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 447</b>	<b>25 691</b>	<b>11 275</b>	<b>365</b>
Skatt på årets resultat	10	-8 690	-6 294	0	-78
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 243</b>	<b>19 397</b>	<b>11 275</b>	<b>287</b>

Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Vinst per aktie efter skatt, kr	-1	4
Antal aktier vid periodens slut	5 271 000	5 271 000

Rapport över finansiell ställning, koncernen och balansräkning, moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Förvaltningsfastigheter	11	1 453 586	1 376 921	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	608 394	293 676	-	-
		<u>2 061 980</u>	<u>1 670 598</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>					
Aktier i dotterföretag	13			563 095	549 295
				<u>563 095</u>	<u>549 295</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>2 061 980</u></b>	<b><u>1 670 598</u></b>	<b><u>563 095</u></b>	<b><u>549 295</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Kundfordringar		1 025	5 159	-	-
Fordringar hos koncernföretag				44 908	34 808
Övriga kortfristiga fordringar	14	4 055	11 811	119	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3 446	4 159	2 931	2 855
		<u>8 527</u>	<u>21 129</u>	<u>47 958</u>	<u>37 664</u>
Likvida medel	16	37 537	82 658	228 528	250 016
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>46 064</u></b>	<b><u>103 787</u></b>	<b><u>276 486</u></b>	<b><u>287 680</u></b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>2 108 044</u></b>	<b><u>1 774 385</u></b>	<b><u>839 581</u></b>	<b><u>836 975</u></b>

Rapport över finansiell ställning, koncernen och balansräkning, moderbolaget

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>					
<b>Eget kapital</b>	17				
				<b>Bundet eget kapital</b>	
Aktiekapital		527 100	527 100	527 100	527 100
		527 100	527 100	527 100	527 100
				<b>Fritt eget kapital</b>	
Balanserade vinstmedel		343 743	324 347	249 018	248 731
Årets resultat		-6 243	19 397	11 275	287
		337 500	343 743	260 293	249 018
<b>Summa eget kapital</b>		<b>864 600</b>	<b>870 843</b>	<b>787 393</b>	<b>776 118</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
	18				
Uppskjuten skatteskuld	19	92 623	83 933	-	-
Skulder till kreditinstitut		1 011 895	698 350	-	-
Avsättningar	20	1 619	1 619	-	-
Övriga långfristiga skulder		49 233	49 233	49 233	49 233
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 155 370</b>	<b>833 135</b>	<b>49 233</b>	<b>49 233</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Leverantörsskulder		39 368	35 952	0	4
Kortfristiga skulder till koncernföretag				0	8 500
Skatteskulder		888	56	0	270
Övriga kortfristiga skulder		5 371	1 863	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	42 448	32 536	2 955	2 850
		88 074	70 407	2 955	11 624
<b>Summa skulder</b>		<b>1 243 444</b>	<b>903 542</b>	<b>52 188</b>	<b>60 857</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 108 044</b>	<b>1 774 385</b>	<b>839 581</b>	<b>836 975</b>

Fastighetsbolaget Gazette AB

Org nr 556197-8734

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen och moderbolaget

<b>Koncernen</b>	Not 18	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserade vinstmedel</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>		<b>527 100</b>	<b>354 347</b>	<b>881 447</b>
Utdelning			-30 000	-30 000
Årets resultat			19 397	19 397
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>		<b>527 100</b>	<b>343 743</b>	<b>870 843</b>
Utdelning			0	0
Årets resultat			-6 243	-6 243
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>		<b>527 100</b>	<b>337 500</b>	<b>864 600</b>

<b>Moderbolaget</b>	Not 18	<b>Aktiekapital</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>		<b>527 100</b>	<b>278 731</b>	<b>805 831</b>
Utdelning			-30 000	-30 000
Årets resultat			287	287
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>		<b>527 100</b>	<b>249 018</b>	<b>776 118</b>
Utdelning			0	0
Årets resultat			11 275	11 275
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>		<b>527 100</b>	<b>260 293</b>	<b>787 393</b>

Rapport över kassaflöden

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	32 510	37 523	-80	-89
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Avskrivningar	621	613	-	-
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	204	12 960	-	-
	<b>33 335</b>	<b>51 096</b>	<b>-80</b>	<b>-89</b>
Ränteintäkter	1 977	585	14 764	4 593
Räntekostnader	-32 040	-12 417	-3 409	-639
Betald inkomstskatt	-203	-2 255	-270	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>3 069</b>	<b>37 009</b>	<b>11 005</b>	<b>3 865</b>
<i>Förändring av rörelsekapital</i>				
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar (-/+)	12 602	-5 174	-10 294	302 917
Ökning/Minskning av leverantörsskulder (+/-)	3 416	24 370	-4	-5 598
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga skulder (+/-)	13 420	8 868	-8 395	-42 739
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>32 506</b>	<b>65 073</b>	<b>-7 688</b>	<b>258 445</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)	-391 382	-381 750	-	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar (+)	210	-	-	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar (-)	-	-	-13 800	-82 384
Försäljning av dotterbolag (+)	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-391 172</b>	<b>-381 750</b>	<b>-13 800</b>	<b>-82 384</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>				
Upptagna lån	313 545	82 983	0	49 233
Amortering långfristiga skulder	-	-	-	-
Utbetald utdelning	0	-30 000	0	-30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>313 545</b>	<b>52 983</b>	<b>0</b>	<b>19 233</b>
<b>Ökning/Minskning av likvida medel</b>	<b>-45 121</b>	<b>-263 694</b>	<b>-21 488</b>	<b>195 294</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>82 658</b>	<b>346 352</b>	<b>250 016</b>	<b>54 722</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>37 537</b>	<b>82 658</b>	<b>228 528</b>	<b>250 016</b>

## Redovisningsprinciper och noter

---

---

### Not 1 ALLMÄN INFORMATION

Fastighetsbolaget Gazette AB med dess dotterföretag bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning i Umeå. Företaget är onoterat med säte i Umeå och ägs till hälften vardera av Västerbottens-Kurirens Media AB och Balticgruppen AB. Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (kk) om inte annat anges. Uppgifterna inom parantes avser föregående år.

### Not 2 SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen för Gazette-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt IFRS och tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Koncernredovisningen är upprättad enligt anskaffningsvärdemetoden, förutom avseende förvaltningsfastigheter vilka värderas till verkligt värde. De områden som innefattar hög grad av komplexa bedömningar eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen beskrivs närmare i not 3 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper.

#### 2.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder och tolkningar som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2020 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen finansiella rapporter. Påverkan av nya standarder från 1 januari 2019 eller senare enligt nedan.

#### Nya tillämpade redovisningsstandarder

Från och med 1 januari 2019 så tillämpar koncernen IFRS 16 Leasing. Koncernen har endast väsentliga avtal som leasegivare där redovisningen i allt väsentligt överensstämmer med sedan tidigare tillämpade IAS 17. De leasingkontrakt där koncernen är leasetagare har bedömts vara ej väsentliga. Styrelsens bedömning är att tillämpning av IFRS 16 inte får någon väsentlig effekt på koncernens finansiella ställning och resultat.

## Redovisningsprinciper och noter

---

---

### 2.2 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader från balansdagen.

### 2.3 Koncernredovisning

Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. Koncernen omfattar förutom moderbolaget de i not 14 angivna dotterbolagen. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga bolag per 31 december 2023. Alla koncerninterna mellanhavanden avseende tillgångar, skulder, intäkter och kostnader elimineras i sin helhet vid konsolideringstillfället. Företagsförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att verkligt värde på förvärvade tillgångar och skulder bestäms per den dag då kontrollen erhålls över det förvärvade företaget.

### 2.4 Segmentsredovisning

Eftersom Fastighetsbolaget Gazette AB inte är ett noterat företag tillämpas inte IFRS 8. Information lämnas i enlighet med årsredovisningslagen om nettoomsättningens och rörelseresultatets fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader.

### 2.5 Rörelsens intäkter

Hyesavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal enligt 2.6 nedan. Hyresintäkterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Övriga intäkter redovisas till verkligt värde av vad bolaget erhållit eller kommer att erhålla. Det innebär att bolaget redovisar intäkter till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättning i likvida medel vid leverans. Avdrag görs med lämnade rabatter.

Erhållen utdelning redovisas som finansiell intäkt. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

## Redovisningsprinciper och noter

---

---

### 2.6 Leasing

Fastighetsbolaget Gazette har endast signifikanta leasingavtal som leasegivare i och med de hyresintäkter som bolaget har vilka kommenteras under punkt 2.5 ovan.

### 2.7 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudregel vid värdebedömning har kassaflödesanalys använts i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdeberäknats. En kassaflödesanalys baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år, se vidare not 3.1. Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, d v s att värdet baseras på en analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation.

### 2.8 Materiella anläggningstillgångar

Pågående fastighetsprojekt klassificeras som materiella anläggningstillgångar till dess att projekten är slutförda. Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan. Bolagets redovisningsprincip avseende genomförda hyresgästanpassningar kostnadsförs bortsett från det som anses vara värdehöjande för fastigheten. Ränteutgifter hänförliga till ny-, till- eller ombyggnadsprojekt aktiveras efter individuell bedömning.

Materiella anläggningstillgångar avskrivs enligt plan över den bedömda nyttjandetiden.

Härvid tillämpas följande avskrivningstider i procent:

Inventarier och verktyg: 10-20%

### 2.9 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och finansiella tillgångar. Bland skulderna ingår leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten klassificeras enligt nedan.

## Redovisningsprinciper och noter

---

---

### Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

#### Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid på maximalt tre månader. Kontokredit hänförs till låneskulder under långfristiga räntebärande skulder.

#### Kundfordringar

Då kundfordrans förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftskostnad.

### Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

#### Leverantörsskulder

Leverantörsskulders förväntade löptid är kort och skulden redovisas därför till nominellt belopp utan diskontering.

### Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

#### Övriga finansiella skulder samt derivatinstrument

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader och pantbrevskostnader redovisas löpande i rapport över totalresultat. Det finns inga ingångna avtal om ränteswap.

### 2.10 Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan förvaltningsfastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde och redovisas i balansräkning. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i resultaträkningen. I koncernredovisningen för Gazette har genomförda bolagsförvärv redovisats som tillgångsförvärv innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i koncernens balansräkning.

### 2.11 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen, då klassificeras den som en långfristig skuld.

## Redovisningsprinciper och noter

---

---

### 2.12 Rapport över kassaflöden

Kassaflödesanalyser är upprättade enligt indirekt metod. Driftsöverskottet justeras för transaktioner som inte medför in- och utbetalningar under året samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

### 2.13 Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Fastighetsbolaget Gazette AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

#### Aktier i dotterföretag

Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansella intäkter.

#### Inventarier

Skillnaden mellan högsta tillåtna skattemässiga avskrivningar och planenliga avskrivningar på inventarier redovisas i moderbolaget som ackumulerade avskrivningar över plan under obeskattade reserver.

#### Koncernbidrag

Koncernbidrag inom koncernen redovisas enligt alternativregeln, dvs att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som ett resultat från andelar i koncernföretag.

### Not 3 VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

### 3.1 Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Samtliga av koncernens fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

## Redovisningsprinciper och noter

---

---

Kassaflödeskalkylerna baserades under 2023 på ett inflationsantagande under kalkylperioden uppgående som regel till 10 år. Som grund för beräknade framtida driftsnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt möjliga att hyra ut på nytt på liknande villkor. Som underlag för bedömning av framtida kostnader används historik för varje fastighet. Även ålder, underhållsstatus och användningsområde beaktas vid bedömningen. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad. Kalkylräntan och direktavkastningskravet baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Kalkylräntan utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital före skatt och utgångspunkten för kalkylräntan är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Det valda direktavkastningskravet har hämtats från marknadsinformation från den aktuella marknaden och har därefter anpassats med hänsyn till fastighetens status vid kalkylperiodens slut.

Följande genomsnitt av värdedrivande faktorer av avgörande betydelse har använts vid beräkningarna:

- Avkastningskravet (viktad kalkylränta) år 1-10	5%
- Avkastningskravet (viktad kalkylränta) efter år 10	6%
- Framtida årlig tillväxt (inflation)	2%

Utöver de antaganden som ligger inom ramen för själva värderingsmodellen, har därefter en manuell justering gjorts på fastighetsnivå baserat på tre huvudsakliga parametrar:

- Fastighetens läge och skick
- Hyresgästernas uppskattade betalningsförmåga samt hyresavtalets längd
- Kommande, ännu ej konstaterade, förändringar i hyreskontraktstrukturen

### 3.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

#### Not 4 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Gazette är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för ränterisk, refinansierings- och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas.

##### Ränterisk

Per balansdagen är inte någon del av de långfristiga skulderna räntesäkrade genom derivat.

## Fastighetsbolaget Gazette AB

Org nr 556674-5732

### Redovisningsprinciper och noter

#### Refinansierings- och likviditetsrisk

Koncernens refinansierings- och likviditetsrisk bedöms som liten.

#### Kapitalbindningsstruktur 2023-12-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp, Kkr	Andel av totala lån,%
2024	1 011 895	100

Skulder till kreditinstitut förfaller årligen, varpå omläggning sker.

#### Kredit- och motpartsrisk

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart.

#### **Not 5 RAPPORTERING PER SEGMENT**

Eftersom Fastighetsbolaget Gazette AB inte är ett noterat företag tillämpas inte IFRS 8. Information lämnas i enlighet med årsredovisningslagen om nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader.

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Hysesintäkter, lokaler	105 502	90 191		
Hysesintäkter, bostäder	3 339	3 234		
Förvaltningsintäkter			11 398	12 303
	<u>108 841</u>	<u>93 425</u>	<u>11 398</u>	<u>12 303</u>

Samtliga fastigheter är belägna inom Umeå tätort.

Under året har moderbolaget fakturerat 11 398 kkr (12 303) till koncernföretag avseende förvaltning.

#### **Not 6 HYRESAVTAL**

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt avseende lokaler ingås normalt på 3 till 20 år och indexregleras. Hyreskontrakt avseende bostäder ingås normalt i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp kontraktet med 3 månaders uppsägningstid.

#### **Not 7 PERSONAL**

Koncernen har inga anställda och inga arvoden har betalats ut till styrelseledamöter under räkenskapsåret.

Könsfördelningen i styrelsen, 4 personer, är 75% män.

#### **Not 8 ARVODEN TILL REVISORER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Ernst &amp; Young AB</i>				
Revisionsuppdrag	221	153	48	24
Övriga uppdrag	0	12	0	12
	<u>221</u>	<u>165</u>	<u>48</u>	<u>36</u>

Redovisningsprinciper och noter

Not 9 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultat från andelar i koncernföretag				
Anteciperad utdelning			-	-
Realisationsresultat			-	-
Nedskrivning andelar i dotterföretag			-	-
Koncernbidrag			0	-3 500
Summa resultat från andelar i koncernföretag			0	-3 500
Externa ränteintäkter	1 977	585	1 839	567
Interna ränteintäkter			12 925	4 026
Summa ränteintäkter	1 977	585	14 764	4 593
Externa räntekostnader	-32 040	-12 417	-3	-12
Interna räntekostnader			-3 406	-628
Summa räntekostnader	-32 040	-12 417	-3 409	-639
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>	<b>-30 063</b>	<b>-11 832</b>	<b>11 355</b>	<b>454</b>

Not 10 SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uppskjuten skatt	-8 690	-4 950	-	-
Aktuell skatt	0	-1 344	0	-78
<b>Summa</b>	<b>-8 690</b>	<b>-6 294</b>	<b>0</b>	<b>-78</b>
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>2 447</b>	<b>25 691</b>	<b>11 275</b>	<b>365</b>
Skatt hänförlig till gällande skattesats	-504	-5 292	-2 323	-75
<b>Skatteeffekt av:</b>				
Ej skattepliktiga intäkter	8	44	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	-290	-979	-2	-2
Återläggning räntenetto	-6 038	0	2 325	0
Övriga justeringar	-1 866	-67	0	0
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-8 690</b>	<b>-6 294</b>	<b>0</b>	<b>-78</b>
<i>Effektiv skattesats koncernen (%)</i>	<i>355,1</i>	<i>24,5</i>		
<b>Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen</b>				
Obeskattade reserver	-2 745	-898	0	0
Förvaltningsfastigheter	-5 945	-4 052	0	0
Skattemässiga underskott	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>-8 690</b>	<b>-4 950</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Redovisningsprinciper och noter

## Not 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2023	2022
Ingående balans	1 376 921	1 257 067
Årets investeringar	77 265	119 853
Försäljningar och utrangeringar	-600	-
Orealiserad värdeförändring	0	0
<b>Utgående balans</b>	<b>1 453 586</b>	<b>1 376 921</b>

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Värdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt med användning av kassaflödesanalyser där driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknats. I not 2.7 framgår en beskrivning av värderingsmetodiken och i not 3 finns en beskrivning av värderingsantagandena.

## Not 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

## Pågående nyanläggningar

	Koncernen	
	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	289 902	41 148
Årets investeringar	395 579	266 855
Omklassificeringar	-80 507	-13 143
Årets försäljningar	-965	-4 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	604 009	289 902

## Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen	
	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 733	13 554
Årets investeringar	476	179
Omklassificeringar	756	-
Årets försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 965	13 733
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 959	-9 347
Årets avskrivningar	-621	-612
Årets försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 580	-9 959
Restvärde enligt plan inventarier	4 385	3 774
<b>Summa restvärde enligt plan</b>	<b>608 394</b>	<b>293 676</b>

Fastighetsbolaget Gazette AB

Org nr 556674-5732

Redovisningsprinciper och noter

Not 13 AKTIER I DOTTERFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	549 295	466 911
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-	-
Årets försäljningar	-	-
Årets investeringar	13 800	82 384
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>563 095</b>	<b>549 295</b>

	Andelar i %	Bokfört värde
Lovisa Fastighets AB, org. nr 556287-1615	100	27 100
Gazette Lokal AB, org. nr 556601-1309	100	49 350
Gazette Trading Ett AB, org. nr 556784-8584	100	10 549
Gazette Camp AB, org. nr 556679-2916	100	250 242
(Västerteg 2:120 KB, org. nr 916594-8408)	100	(51 990)
Gazette Hyreslokaler AB, org. nr 556735-5507	100	8 947
Uminova Science Park AB, org. nr 556343-3084	100	22 373
Uminova Fastighets AB, org. nr 556269-4728	100	98 750
Umeå Innovation Center AB, org. nr 559172-1807	100	2 550
Gazette Utveckling AB, org. nr 559323-8248	100	850
Östra Station i Umeå Ett AB, org. nr 559344-1354	100	92 384
<b>Summa</b>		<b>563 095</b>

Not 14 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Skattefordringar	-	-	-	-
Övriga fordringar	4 055	11 811	119	-
<b>Summa</b>	<b>4 055</b>	<b>11 811</b>	<b>119</b>	<b>-</b>

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda kostnader	3 446	4 159	2 931	2 855
Upplupna hyresintäkter	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 446</b>	<b>4 159</b>	<b>2 931</b>	<b>2 855</b>

Not 16 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgår till 37 537 kkr (82 658 kkr) i koncernen.  
Moderbolagets bankmedel per 31 december 2023 utgörs av saldo i koncernkontot.

## Redovisningsprinciper och noter

### Not 17 AKTIEKAPITAL

	Antal	Kkr	Röster
Serie A	5 271 000	527 100	5 271 000
<b>Summa</b>	<b>5 271 000</b>	<b>527 100</b>	<b>5 271 000</b>

### Not 18 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:				
Uppskjuten skatteskuld	92 623	83 933		
Skulder till kreditinstitut	1 011 895	698 350		
Uppskjutna stämpelskatter	1 619	1 619		
<b>Summa</b>	<b>1 106 137</b>	<b>783 902</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 19 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Skatt avseende:</b>		
<u>Obeskattade reserver i koncernföretag</u>		
Ingående balans	7 908	7 010
Förändring under året	2 745	898
Utgående balans	10 653	7 908
<u>Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde</u>		
Ingående balans	76 025	71 973
Avytttrade fastigheter	-	-
Förändring under året	5 945	4 052
Utgående balans	81 970	76 025
<b>Summa</b>	<b>92 623</b>	<b>83 933</b>

Samtliga uppskjutna skatter i koncernen har värderats till 20,6%.

## Redovisningsprinciper och noter

### Not 20 AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uppskjutna stämpelskatter	1 619	1 619	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 619</b>	<b>1 619</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Förutbetalda intäkter	16 068	15 714	2 955	2 850
Upplupna kostnader	26 380	16 822	-	-
<b>Summa</b>	<b>42 448</b>	<b>32 536</b>	<b>2 955</b>	<b>2 850</b>

### Not 22 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Avseende skulder till kreditinstitut</u>				
Fastighetsinteckningar	1 297 029	1 067 831	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 297 029</b>	<b>1 067 831</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 23 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Borgen till förmån för dotterbolag			1 011 895	698 350
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 011 895</b>	<b>698 350</b>

### Not 24 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

#### Moderbolaget

Moderbolaget köper tjänster av bolag ingående i koncernen Balticgruppen AB till marknadsmässiga villkor.

#### Moderbolagets ägare

Balticgruppen AB och VK Media AB förhyr kommersiella lokaler till marknadsmässiga villkor.

#### Styrelse

Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Fastighetsbolaget Gazette AB.

#### Dotterbolag

Framgår av not 13.

## Redovisningsprinciper och noter

---

---

### Not 25 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

### Not 26 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande:

(kronor)	
Balanserade vinstmedel	249 017 529
Årets resultat	<u>11 275 479</u>
<b>Vinstmedel till förfogande</b>	<b>260 293 008</b>

**Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:**

<b>Till aktieägare utdelas</b>	<b>0</b>
Balanseras i ny räkning	<u>260 293 008</u>
<b>Summa</b>	<b>260 293 008</b>

Umeå den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Jonas Olsson  
Ordförande

Maria Kröger

Torbjörn Wiberg

David Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Patric Birgersson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: Fastighetsbolaget Gazette 2023

ID: 833165e0-0b95-11ef-a16e-b59476063aa9

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-06

## Underskrifter

David Carlsson

david.carlsson@balticgruppen.se

Signerat: 2024-05-06 13:59 BankID 197607137879, David Andreas

Carlsson

Jonas Olsson

jonas.olsson@meditron.se

Signerat: 2024-05-06 17:30 BankID 197309188519, JONAS OLSSON

Patric Birgersson

patric.birgersson@se.ey.com

Signerat: 2024-05-08 14:26 BankID 196510176230, Anders Patric

Birgersson

Maria Kröger

maria.kroger@umia.se

Signerat: 2024-05-06 15:14 BankID 196808198524, Maria

Sofia Katarina Kröger

Torbjörn Wiberg

wibergadvice@gmail.com

Signerat: 2024-05-08 14:23 BankID 196207052736,

TORBJÖRN WIBERG

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Fastighetsbolaget Gazette 2023.pdf	420.9 kB	3fc2 3913 3dea dede 08b1 ae15 2215 052c 1462 111a 6838 d36e c12d 0ae9 e164 015d

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-06	12:50	Skapat   Sara Clerselius, Balticgruppen AB 5561978734. IP: 194.132.164.185
2024-05-06	13:59	Signerat   David Carlsson Genomfört med: BankID av David Andreas Carlsson, 197607137879. IP: 194.132.164.185
2024-05-06	15:14	Signerat   Maria Kröger Genomfört med: BankID av Maria Sofia Katarina Kröger, 196808198524. IP: 134.65.166.38
2024-05-06	17:30	Signerat   Jonas Olsson Genomfört med: BankID av JONAS OLSSON, 197309188519. IP: 95.197.62.74

## Händelser

2024-05-08	14:23	Signerat   Torbjörn Wiberg Genomfört med: BankID av TORBJÖRN WIBERG, 196207052736. IP: 217.211.150.59
2024-05-08	14:26	Signerat   Patric Birgersson Genomfört med: BankID av Anders Patric Birgersson, 196510176230. IP: 213.115.6.62, 147.161.188.122

Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta handlingar i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas akthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19





Building a better  
working world

2024060419875

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Gazette AB, org. nr 556674-5732

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsbolaget Gazette AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och 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 och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Building a better  
working world

## 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 av Fastighetsbolaget Gazette AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsmed 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

Umeå den 8 maj 2024

Patric Birgersson  
Auktoriserad revisor

2024060419876

Penneo dokumentnyckel: CXCZ0-NFKUY-LDAPG-XC3EY-4W5EH-MGVPO

2024060419877

# PENNEO

Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Anders Patric Birgersson

Auktoriserad revisor

Serienummer: cffb7b0940320d[...]65a3838c20bdf

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-08 10:20:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: CXCZ0-NFKUY-LDAPG-XC3EY-4W5EH-MGVPO