

ÅRSREDOVISNING

för

Pepparholmen Fastighet & Konsult AB


Org.nr. 556569-5466

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Pepparholmen Fastighet & Konsult AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 12 mars 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2024-03-12


Mille Dragicevic

ÅRSREDOVISNING

för

Pepparholmen Fastighet & Konsult AB

Org.nr. 556569-5466

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver konsultverksamhet samt förvaltning av fastigheter och vindkraftverk.

Företagets säte är Malmö kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På extra bolagsstämma 3 februari 2023 togs beslut om utdelning om 2.988.400 kronor.

Ukrainainvasionen

I februari 2022 har Ryssland invaderat Ukraina. Detta har påverkat värdepappersmarknaden såväl som råvarumarknaden. Sanktioner som införts mot Ryssland har påverkat såväl Ryssland som dess omvärld. Detta har för bolagets del inneburit att marknadsvärdet på värdepapperna kraftigt har minskat jämfört med anskaffningsvärdet, varför bolaget redovisar en stor realisationsförlust.

En väsentlig del av tillgångarna i Pepparholmen Fastighet & Konsult AB utgörs av noterade andelar vilka ägs via kapitalförsäkringar. Därigenom har effekterna av Ukrainainvasionen och den rådande ekonomiska situationen visat sig i form av varierande marknadsvärden. Per 23-12-31 understiger marknadsvärdet anskaffningsvärdet, varför nedskrivning av dessa skett. Beroende på hur den oroliga situationen utvecklar sig och hur dess påverkan på aktiemarknaderna, går det därmed inte att helt utesluta att det kan bli aktuellt med ytterligare nedskrivning av nämnda kapitalförsäkringar. Bolagets stabila finansiella ställning gör dock att man står väl rustad inför en sådan eventuell prövning.

Bolagets ledning gör bedömningen att det i dagsläget inte finns ett hot mot fortsatt drift för bolaget med anledning av Ukrainainvasionen och den rådande ekonomiska situationen. Bolagets ställning är fortsatt stark, såväl vad gäller soliditet som intjäningsförmåga.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 119 740	3 381 853	1 526 697	1 101 748
Resultat efter finansiella poster	-35 934 540	-153 917 636	122 375 172	75 647 790
Soliditet (%)	81,48	67,87	78,27	78,89

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	20 280 000	40 000	110 870 060
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:			
Utdelning till aktieägare			-2 988 400
Årets resultat			-35 934 540
Belopp vid årets utgång	20 280 000	40 000	71 947 120

Pepparholmen Fastighet & Konsult AB

Org.nr. 556569-5466

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	107 881 660
Årets resultat	<u>-35 934 540</u>
	71 947 120

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>71 947 120</u>
	71 947 120

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2024032811521

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		3 119 740	3 381 853
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>3 119 740</u>	<u>3 381 853</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-938 123	-917 700
Övriga externa kostnader		-230 189	-286 373
Personalkostnader	2	-1 864 507	-2 129 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 196 130	-2 152 101
Summa rörelsekostnader		<u>-5 228 949</u>	<u>-5 485 371</u>
Rörelseresultat		-2 109 209	-2 103 518
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		135 000	75 000
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 700 000	-150 022 792
Ränteintäkter		1 113	51
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-38 564 880	0
Räntekostnader		-2 096 564	-1 866 377
Summa finansiella poster		<u>-33 825 331</u>	<u>-151 814 118</u>
Resultat efter finansiella poster		-35 934 540	-153 917 636
Resultat före skatt		-35 934 540	-153 917 636
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	10 803
Årets resultat		<u>-35 934 540</u>	<u>-153 906 833</u>

2024032811522



Pepparholmen Fastighet & Konsult AB

Org.nr. 556569-5466

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

Not

2023-12-31

2022-12-31

3

5 550 998

5 550 998

7 747 128

7 747 128

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga fordringar

Summa finansiella anläggningstillgångar

4

1 209 250

5

105 618 924

106 828 174

1 209 250

183 682 804

184 892 054

Summa anläggningstillgångar

112 379 172

192 639 182

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

449 014

38 082

369 693

856 789

0

20 182

623 684

643 866

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

0

0

6 951

6 951

Summa omsättningstillgångar

856 789

650 817

SUMMA TILLGÅNGAR

113 235 961

193 289 999

2024032811523

Pepparholmen Fastighet & Konsult AB

Org.nr. 556569-5466

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

20 280 000

20 280 000

Reservfond

40 000

40 000

Summa bundet eget kapital

20 320 000

20 320 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

107 881 660

264 776 894

Årets resultat

-35 934 540

-153 906 833

Summa fritt eget kapital

71 947 120

110 870 061

Summa eget kapital

92 267 120

131 190 061

Långfristiga skulder

Checkräkningskredit

20 434 802

61 271 432

Summa långfristiga skulder

20 434 802

61 271 432

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

33 368

6 221

Övriga skulder

369 443

653 875

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

131 228

168 410

Summa kortfristiga skulder

534 039

828 506

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

113 235 961

193 289 999

2024032811524

Not

2023-12-31

2022-12-31

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Maskiner och andra tekniska anläggningar

15

Inventarier, verktyg och installationer

5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Medelantal anställda

2023

2022

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit

3,00

3,00

Noter till balansräkningen

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

31 962 650

31 477 000

Inköp

0

485 650

Utgående anskaffningsvärden

31 962 650

31 962 650

Ingående avskrivningar

-24 215 522

-22 063 421

Årets avskrivningar

-2 196 130

-2 152 101

Utgående avskrivningar

-26 411 652

-24 215 522

Redovisat värde

5 550 998

7 747 128

Not 4 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

1 209 250

1 209 250

Utgående anskaffningsvärden

1 209 250

1 209 250

Redovisat värde

1 209 250

1 209 250

Not 5 Andra långfristiga fordringar

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

183 682 804

356 235 596

Årets uttag

-40 999 000

-172 552 792

Årets insättningar

1 500 000

0

Utgående anskaffningsvärden

144 183 804

183 682 804

Årets nedskrivningar

-38 564 880

0

Utgående nedskrivningar

-38 564 880

0

Redovisat värde

105 618 924

183 682 804

2024032811525

NOTER

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Pantsatt kapitalförsäkring	105 618 424	183 682 304

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter beslut på extra bolagsstämma i februari 2024 har utdelning skett med 1.500.000 kr.

Vi vill fästa uppmärksamhet på redogörelsen i förvaltningsberättelsen avseende Ukrainainvasionen och den rådande ekonomiska situationen och ledningens syn på bolagets framtid med anledning av detta.

En väsentlig del av tillgångarna i Pepparholmen Fastighet & Konsult AB utgörs av noterade andelar vilka ägs via kapitalförsäkringar. Därigenom har effekterna av Ukrainainvasionen och den rådande ekonomiska situationen visat sig i form av minskade marknadsvärden jämfört med de marknadsvärden som förelåg på balansdagen 2022-12-31. Beroende på den fortsatta påverkan på aktiemarknaderna går det dock inte att helt utesluta att det kan bli aktuellt med ytterligare nedskrivningar av nämnda kapitalförsäkringar.

Bolagets ledning gör bedömningen att det i dagsläget inte finns ett hot mot fortsatt drift för bolaget med anledning av Ukrainainvasionen och den ekonomiska situation som Europa befinner sig i.

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Malmö



Mille Dragicevic
2024-02-19

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 mars 2024.



Per Hedenus
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Pepparholmen Fastighet & Konsult AB
Org.nr. 556569-5466

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Pepparholmen Fastighet & Konsult AB för år 2023. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pepparholmen Fastighet & Konsult ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Pepparholmen Fastighet & Konsult 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Pepparholmen Fastighet & Konsult 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Pepparholmen Fastighet & Konsult 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö den 10 mars 2024


Per Hedenus
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

