

ÅRSREDOVISNING

för

Gertrudsvik Fastighets AB

Org.nr. 556662-2196

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	12

Undertecknad styrelseledamot i Gertrudsvik Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Helsingborg 2023-06-30



Inger Nilsson

ÅRSREDOVISNING

för

Gertrudsvik Fastighets AB

Org.nr. 556662-2196

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Företagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling i Västervik inom Gertrudsviksområdet.

Bolaget förvärvade 2004 Norra sjukhusområdet av Kalmar läns landsting. Sjukhusområdet har därefter döpts om till Gertrudsvik och bolagets namn till Gertrudsvik Fastighets AB. Fastighetsbeteckningen är Västervik 3:101.

Vid övertagandet bestod området av totalt ca 50 000 m² byggnader varav merparten icke användes. Bolaget har därefter aktivt arbetat med att finna hyresgäster och förädla fastighetsbeståndet.

Förutom befintliga byggnader har bolaget uppfört en restaurang i parken på Gertrudsviksområdet samt en skyttebio. Hyresgäster är staten (via Kriminalvården), kommunen, landstinget, två förskolor, jakt- och fiskebutik samt skyttebio, restaurang, veterinärklinik samt olika mindre verksamheter. På fastigheten finns därjämte två mindre hyreshus med bostadslägenheter samt en äldre begravningsplats.

Bolagets säte är Helsingborg.

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	42 192 393	39 357 776	36 272 877	57 216 546	62 831 663
Res. efter finansiella poster	12 303 702	14 576 304	18 906 447	40 122 111	41 961 345
Balansomslutning	447 678 027	348 055 561	162 620 856	141 121 511	144 759 328
Soliditet (%)	28,65	31,74	65,65	70,74	64,56
Avkastning på eget kapital (%)	10,30	13,41	18,30	41,51	43,08

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Investeringar

Investeringarna i nybyggnationen åt Kriminalvården har färdigställts under räkenskapsåret. Hela projektet, som även innefattar ombyggnationer och tillbyggnad, beräknas vara färdigställt 2024.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Executive Property Svenska AB, org. nr 556480-7153, säte Helsingborg, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Executive Property Europe AB, org nr 556944-7807, säte Helsingborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nybyggnationen av en fängelsebyggnad samt ett produktionskök till Kriminalvården har färdigställts under året. Ombyggnation och tillbyggnation av befintliga byggnader kommer påbörjas under nästa räkenskapsår.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	93 404 884	4 580 101	97 984 985
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			4 580 101	-4 580 101	0
Årets vinst				7 676 693	7 676 693
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	97 984 985	7 676 693	105 661 678

Gertrudsvik Fastighets AB

Org.nr. 556662-2196

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

97 984 985

årets vinst

7 676 693

105 661 678

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

105 661 678

105 661 678

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

2023070731637

SP

EL

Gertrudsvik Fastighets AB

Org.nr. 556662-2196

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	42 192 393	39 357 776
Övriga rörelseintäkter		<u>75 209</u>	<u>39 499</u>
		42 267 602	39 397 275
Rörelsens kostnader			
Kostnader fastighetsförvaltning	3	-14 338 000	-11 728 140
Övriga externa kostnader	2, 4	-1 985 095	-1 712 211
Personalkostnader	5	-4 338 456	-3 898 776
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 784 887	-3 450 590
Övriga rörelsekostnader		<u>-180 444</u>	<u>-391 718</u>
		-26 626 882	-21 181 435
Rörelseresultat		15 640 720	18 215 840
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5 998	960
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 621 565	-3 121 818
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-1 721 451</u>	<u>-518 678</u>
		-3 337 018	-3 639 536
Resultat efter finansiella poster		12 303 702	14 576 304
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		0	-2 242 827
Återföring från periodiseringsfond		14 822 988	3 486 929
Förändring av avskrivningar utöver plan		-27 575 088	27 810
Erhållna koncernbidrag		7 700 000	0
Lämnade koncernbidrag		<u>0</u>	<u>-10 000 000</u>
		-5 052 100	-8 728 088
Resultat före skatt		7 251 602	5 848 216
Skatt på årets resultat	7	425 091	-1 268 115
Årets resultat		<u>7 676 693</u>	<u>4 580 101</u>

Gertrudsvik Fastighets AB

Org.nr. 556662-2196

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**

2023070731639

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	8	237 676 357	48 061 627
Inventarier, Byggnadsinventarier, Markinventarier	9	95 958 100	1 718 964
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	68 834 964	228 551 075
Summa materiella anläggningstillgångar		402 469 421	278 331 666

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	11	350 000	350 000
Fordringar hos koncernföretag	12	50 000	50 000
Uppskjuten skattefordran	13	662 942	606 481
Andra långfristiga fordringar	14	150 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 212 942	1 006 481

Summa anläggningstillgångar

403 682 363 279 338 147

Omsättningstillgångar**Varulager m.m.**

Nedlagda kostnader tomtexploatering		1 936 739	1 936 739
Summa varulager m.m.		1 936 739	1 936 739

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 013 622	7 587 519
Fordringar hos koncernföretag		7 700 000	124 362
Aktuell skattefordran		2 653 408	107 961
Övriga fordringar		1 031 474	7 096 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	813 618	2 654 480
Summa kortfristiga fordringar		16 212 122	17 571 068

Kassa och bank

Kassa och bank	16	25 846 803	49 209 607
Summa kassa och bank		25 846 803	49 209 607

Summa omsättningstillgångar

43 995 664 68 717 414

SUMMA TILLGÅNGAR

447 678 027 348 055 561

Gertrudsvik Fastighets AB

Org.nr. 556662-2196

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

2023070731640

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Reservfond

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond

Ackumulerade avskrivningar utöver plan

Summa obeskattade reserver**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Övriga skulder

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2022-12-31

2021-12-31

100 000

20 000

120 000

97 984 985

7 676 693

105 661 678

105 781 678

0

28 339 405

28 339 405

60 000 000

135 000 000

0

195 000 000

60 000 000

10 243 207

45 482 406

0

156 729

2 674 602

118 556 944

447 678 027

100 000

20 000

120 000

93 404 884

4 580 101

97 984 985

98 104 985

14 822 988

764 317

15 587 305

120 000 000

70 000 000

19 105

190 019 105

0

7 787 882

25 751 371

10 000 000

140 977

663 936

44 344 166

348 055 561



NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Årets nyanskaffningar av byggnader och inventarier skrivs av över 25-100 år respektive 10-40 år. I övrigt är principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

*Intäktsredovisning**Hyror*

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	10-100
Inventarier, Byggnadsinventarier och Markinventarier	5-40

Varulager

Varulagret är värderat till anskaffningskostnaden utan avdrag för inkurans. Det bedöms föreligga ett övervärde i marken.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

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

Uppskjutna skatteskulder som är hänförlig till obeskattade reserver särredovisas inte, obeskattade reserver redovisas med bruttobeloppet i balansräkningen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen**

	2022	2021
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	45 000	45 000
Andel av inköpen som avser koncernföretag	700 000	700 000

NOTER

2023070731642

Not 3 Kostnader fastighetsförvaltning	2022	2021
Reparation och underhåll	2 108 683	1 759 208
Drift	11 381 604	9 154 808
Fastighetsskatt	369 388	364 048
Övriga kostnader fastighetsförvaltning	478 325	450 076
	14 338 000	11 728 140

Not 4 Ersättning till revisorer	2022	2021
<i>Ernst & Young</i>		
Revisionsuppdrag	80 000	78 000
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
	80 000	78 000

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 5 Personal	2022	2021
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	6,00	5,00
varav kvinnor	1,00	1,00
varav män	5,00	4,00

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen:

Löner och ersättningar	0	0
Pensionskostnader	0	0
	0	0

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	2 894 304	2 465 850
Pensionskostnader	457 868	524 199
	3 352 172	2 990 049

Sociala kostnader	969 095	907 127
-------------------	---------	---------

Summa styrelse och övriga	4 321 267	3 897 176
---------------------------	-----------	-----------

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Övriga räntekostnader	1 621 565	721 443
Pantbrevskostnader	0	2 400 375
	1 621 565	3 121 818

NOTER

2023070731643

Not 7 Skatt på årets resultat	2022		2021	
Aktuell skatt		368 630		-1 386 064
Uppskjuten skatt		56 461		117 949
		<u>425 091</u>		<u>-1 268 115</u>
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		7 251 602		5 848 216
Skatt enligt gällande skattesats	20,60%	-1 493 830	20,60%	-1 204 732
Ej avdragsgilla kostnader	0,10%	-7 072	0,06%	-3 736
Ej skattepliktiga intäkter	-0,02%	1 120	0,00%	0
Skattemässiga justeringar	0,78%	-56 461	2,02%	-117 951
Schablonintäkt periodiseringsfond	0,21%	-15 268	0,28%	-16 549
Tillägg på återförd periodiseringsfond	1,71%	-124 100	0,74%	-43 098
Skattereduktion för investering av inventarier	-28,47%	2 064 238	0,00%	0
Förändring Uppskjuten skatt	-0,78%	56 461	-2,02%	117 949
Avrundningsdifferens		3		2
Redovisad effektiv skatt	<u>-5,87%</u>	<u>425 091</u>	<u>21,68%</u>	<u>-1 268 115</u>

Not 8 Byggnader och mark	2022-12-31		2021-12-31	
Ingående anskaffningsvärde		77 890 815		77 838 155
Inköp		61 326 247		651 275
Försäljningar/utrangeringar		-318 243		-598 615
Omklassificeringar		132 789 530		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>271 688 349</u>		<u>77 890 815</u>
Ingående avskrivningar		-29 829 188		-27 022 440
Försäljningar/utrangeringar		137 799		206 897
Årets avskrivningar		-4 320 603		-3 013 645
Utgående ackumulerade avskrivningar		<u>-34 011 992</u>		<u>-29 829 188</u>
Utgående redovisat värde		237 676 357		48 061 627
Redovisat värde byggnader		225 352 446		41 705 174
Redovisat värde markanläggningar		9 993 911		4 026 453
Redovisat värde mark		<u>2 330 000</u>		<u>2 330 000</u>
		237 676 357		48 061 627
<i>Taxeringsvärde</i>				
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:		39 168 000		38 944 000
varav byggnader:		29 745 000		29 486 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31		2021-12-31	
Ingående anskaffningsvärde		104 136 952		103 830 889
Inköp		28 234 941		306 063
Försäljningar/utrangeringar		-412 500		0
Omklassificeringar		67 703 547		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>199 662 940</u>		<u>104 136 952</u>
Ingående avskrivningar		-102 417 988		-101 981 043
Försäljningar/utrangeringar		177 432		0
Årets avskrivningar		-1 464 284		-436 945
Utgående ackumulerade avskrivningar		<u>-103 704 840</u>		<u>-102 417 988</u>
Utgående redovisat värde		95 958 100		1 718 964

NOTER

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	228 551 075	85 640 838
Inköp	40 776 966	142 929 363
Omklassificeringar	<u>-200 493 077</u>	<u>-19 126</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 834 964	228 551 075
Utgående redovisat värde	68 834 964	228 551 075

Omklassificering har skett till byggnader och mark med 132 789 530 och till inventarier med 67 703 547.

Not 11 Andelar i koncernföretag

			2022-12-31	2021-12-31
Företag		Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte			
Marsbäcken Entreprenad AB 556906-5930	Helsingborg	500 100,00%	50 000	50 000
Maren Holding AB 556869-5851	Helsingborg	2 000 100,00%	200 000	200 000
Marnäs Holding AB 559171-0065	Helsingborg	500 100,00%	50 000	50 000
Västervik Aktern 15 Holding AB 559339-2052	Helsingborg	500 100,00%	50 000	50 000
			<u>350 000</u>	<u>350 000</u>

Uppgifter om eget kapital och resultat

	Eget kapital	Resultat
Marsbäcken Entreprenad AB	577 031	122
Maren Holding AB	2 432 884	0
Marnäs Holding AB	13 021 469	-10 857
Västervik Aktern 15 Holding AB	50 000	0

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	50 000	0
Tillkommande	<u>0</u>	<u>50 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 13 Uppskjuten skatt

	2022-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	3 218 164	<u>662 942</u>	<u>0</u>
		662 942	0

	2021-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	2 944 082	<u>606 481</u>	<u>0</u>
		606 481	0

Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för fastigheter, vilka uppkommer genom olika aktiveringsprinciper skattemässigt och redovisningsmässigt samt skattemässiga avskrivningar som skiljer sig från de redovisningsmässiga.

✓

EL

NOTER

	2022-12-31	2021-12-31
Not 14 Andra långfristiga fordringar		
Nya lån	150 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 000	0
Utgående redovisat värde	150 000	0
Avser fordran på hyresgäst för investeringar i idrottsanläggning.		
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringar	171 358	174 435
Upplupna intäkter	585 305	2 472 653
Övriga poster	56 955	7 392
	<u>813 618</u>	<u>2 654 480</u>
Not 16 Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
Tillgodohavande på koncernkonto	25 846 698	49 209 502
	<u>25 846 698</u>	<u>49 209 502</u>
Not 17 Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	60 000 000	70 019 105
Amortering efter 5 år	135 000 000	120 000 000
	<u>195 000 000</u>	<u>190 019 105</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner & semesterlöner	300 896	318 519
Upplupna sociala avgifter	85 914	90 272
Upplupen ränta	287 500	166 333
Övriga poster	2 000 292	88 812
	<u>2 674 602</u>	<u>663 936</u>
Not 19 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
Not 20 Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
	0	0
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.		
Not 22 Koncernförhållanden		
Bolaget är helägt dotterbolag till Executive Property Svenska AB, org. nr 556480-7153, säte Helsingborg.		
Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.		
Minsta koncernredovisning upprättas av: Executive Property Europe AB, org. nr 556944-7807, säte Helsingborg.		

NOTER

Not 23 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

2023070731646

Helsingborg



Inger Nilsson

Ordförande

2023-06-12



Erik Linder

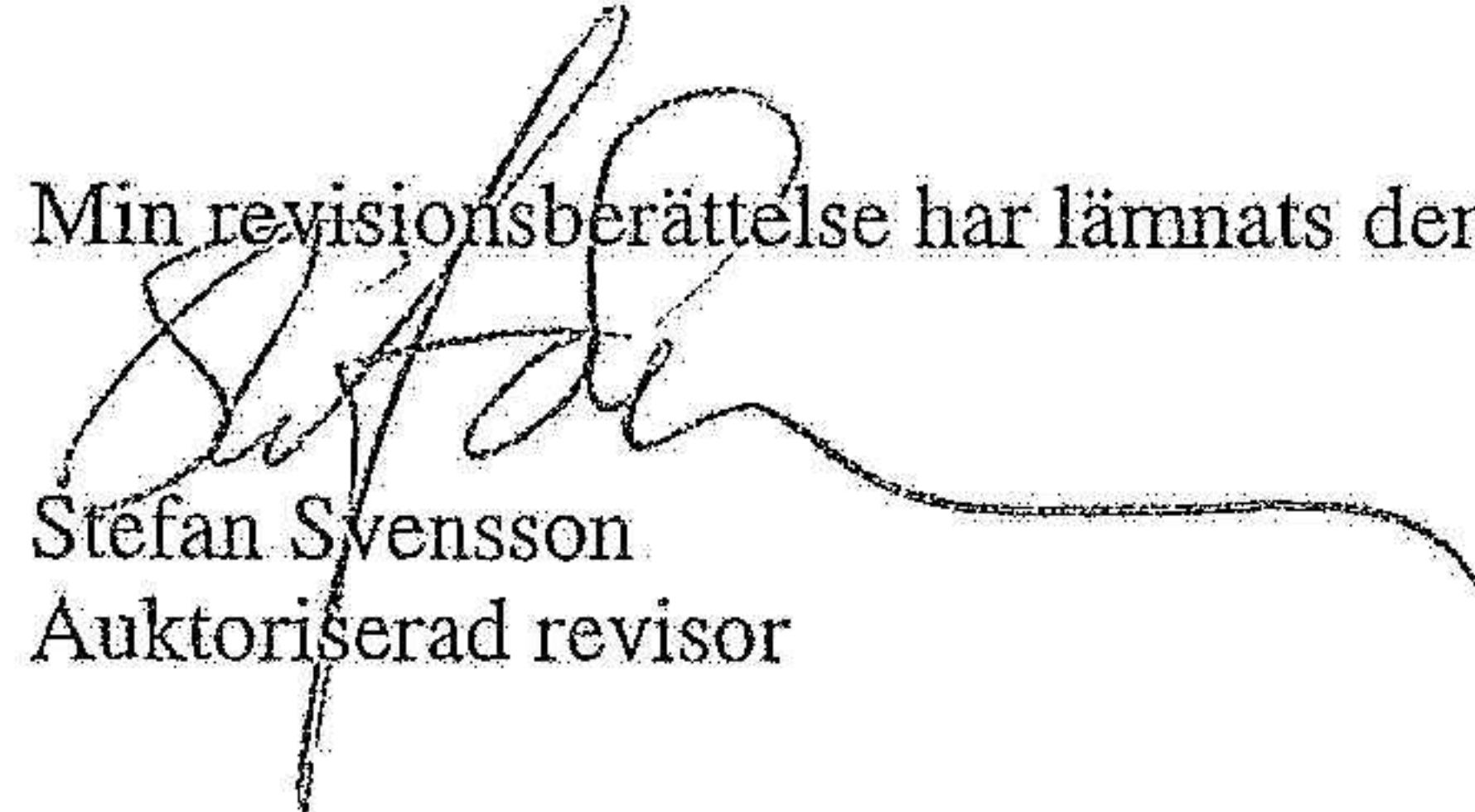
2023-06-12



Magnus Bengtsson

2023-06-19

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/6 2023.

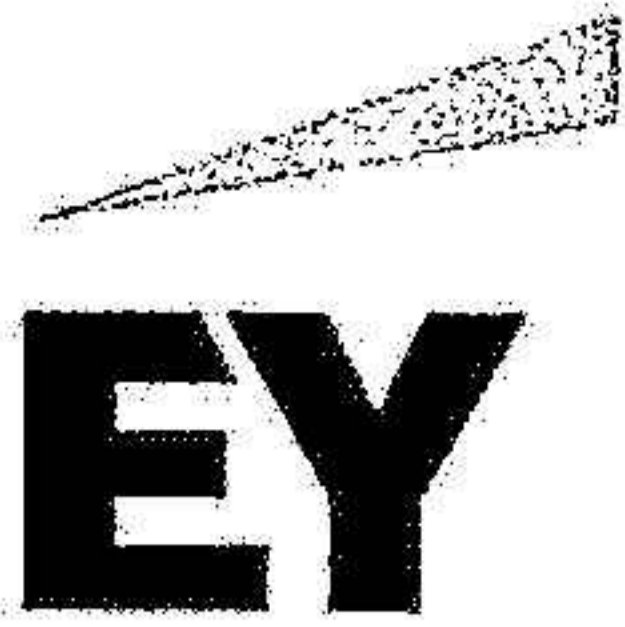


Stefan Svensson

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:





2023070731647

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gertrudsvik Fastighets Aktiefbolag, org.nr 556662-2196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Gertrudsvik Fastighets Aktiefbolag 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 Gertrudsvik Fastighets Aktiefbolags finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Gertrudsvik Fastighets Aktiefbolag 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, 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 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.



2023070731648

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 Gertrudsvik Fastighets Aktiebolag 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 Gertrudsvik Fastighets Aktiebolag 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

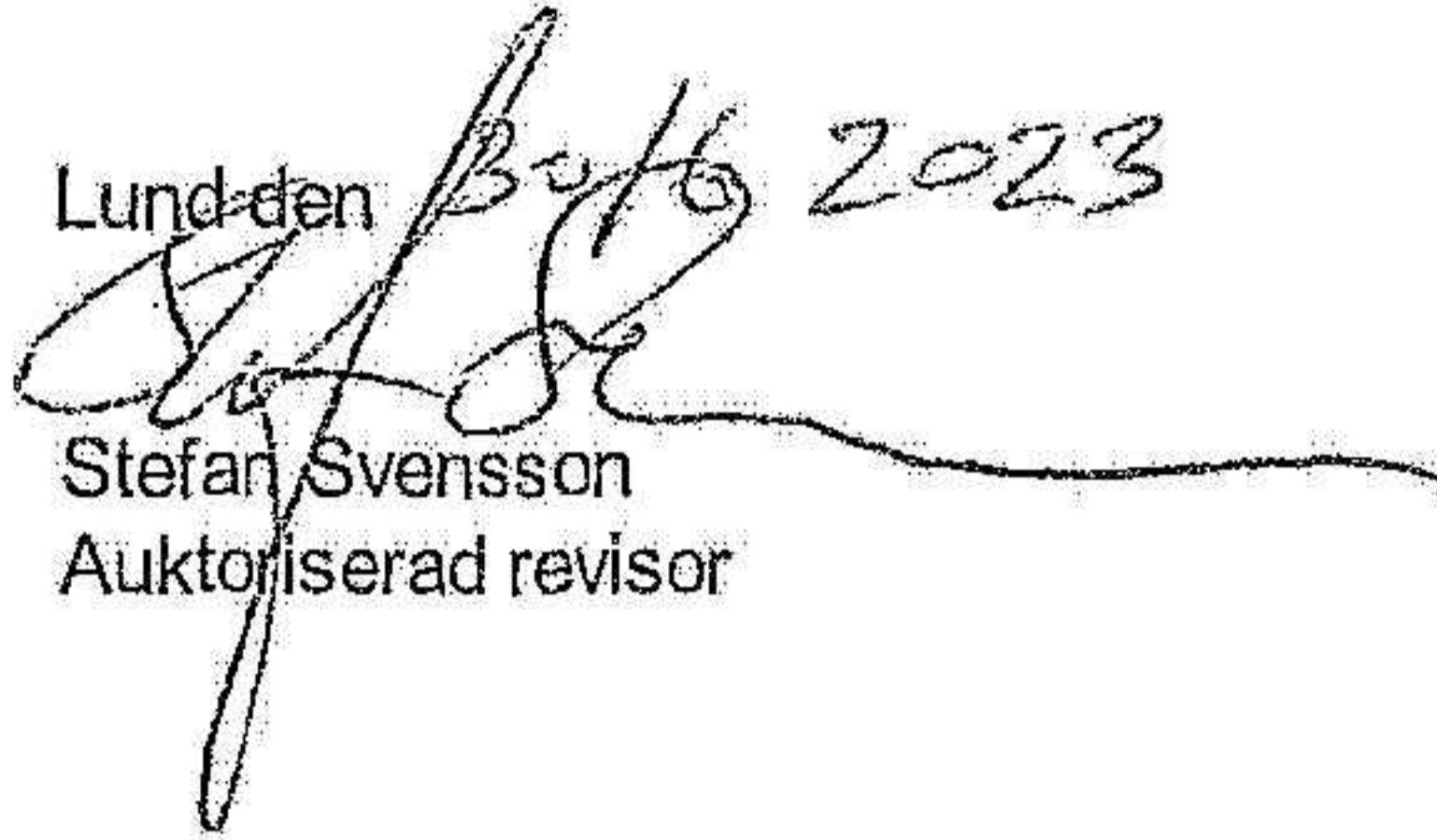
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 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 revisioner 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.

Lund den 2023

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



EXECUTIVE PROPERTY EUROPE AB

Organisationsnummer – 556944-7807

ÅRSREDOVISNING

FÖR

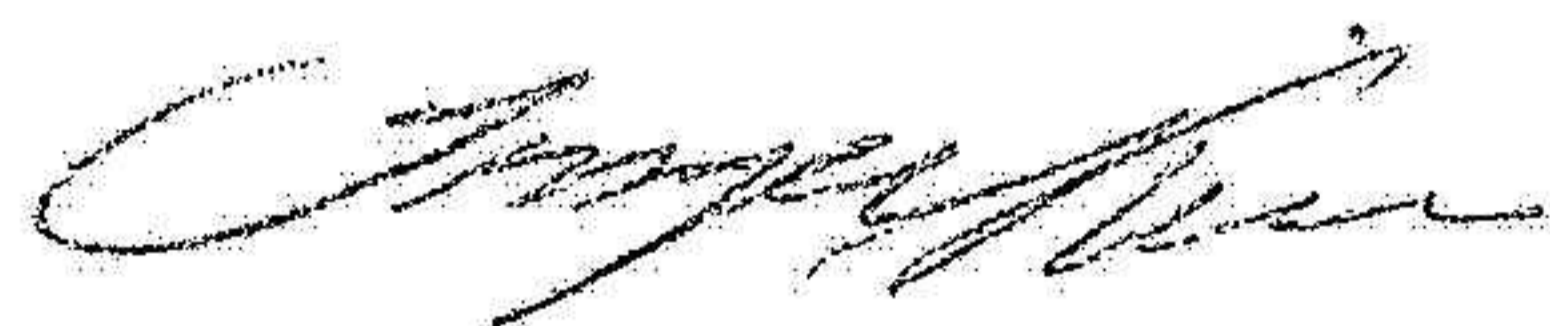
RÄKENSKAPSÅRET

2022

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet samt att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma 2023-06-30. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Helsingborg 2023-06-30



Inger Nilsson

Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Executive Property Europe AB har tolv anställda och utför administrativa tjänster samt fastighetsförvaltning åt övriga bolag i koncernen. Bolagets säte är Helsingborg.

Koncernen

Följande sammanfattning kan göras av verksamheten 2022.

Malmö

Koncernen är ensam ägare till fyra fastigheter med fem byggnader samt är delägare i en fastighet som färdigställts under 2022 och där inflyttning skett under året. Fastighets AB Scylla äger en byggnad på fastigheten Scylla 2 med bästa läge i Malmö på Universitetsholmen, i närheten av centralstationen. Byggnaden omfattar totalt ca 9 300 kvm uthyrningsbar yta jämte parkeringsplatser i källarvåningen. Hyresgästanpassning för drygt 3 mkr har genomförts under året och fastigheten är fullt uthyrd. KB Malmö Charybdis 4 äger fastigheten Scylla 2 och en byggnad om ca 2 800 kvm på denna. 265 kvm har varit outhyrt under året men nytt avtal har tecknats och inflyttning sker i maj 2023. Jungmannen i Västra Hamnen AB äger fastigheten Jungmannen 3 med en uthyrningsbar yta om knappt 4 000 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd. Hyllie Allé Fastighet AB äger fastigheten Hermod 1 i Malmö. Byggnaden består av ca 6 300 kvm kontorsyta och drygt 30 garageplatser. Fastigheten har under året haft en större lokal om 1 069 kvm outhyrd. Del av denna yta är uthyrd på nytt under 2023 på 5-årigt hyreskontrakt. Kosterbåten AB, som ägs till 60% av koncernen, äger fastigheten Kosterbåten 2 i Malmö. Under året har arbetet med att uppföra en byggnad, med en uthyrningsbar yta om ca 5 800 kvm innefattande såväl lokaler som bostäder, avslutats och byggnaden är fullt uthyrd. Fastighets AB Smörkontrollen äger Smörkontrollen 1 i Malmö. Fastigheten består av en uthyrningsbar lokalyta om ca 8 000 kvm. För närvarande pågår förädling och utveckling av fastigheten. Kontrakt har tecknats med ny hyresgäst för våning sju och åtta och tillträde sker till de nyrenoverade lokalerna sommaren 2023.

Helsingborg

Koncernen äger totalt sju fastigheter i Helsingborg och en i Viken, strax utanför Helsingborg. Fastighets AB Unionen äger fastigheterna Unionen 16, 23 och 26. Byggnaderna omfattar totalt 7 800 kvm varav ca 6 000 kvm kommersiella ytor och ca 1 800 kvm bostäder, varav ca 60 studentbostäder. Unionen 16 innehåller dessutom ca 220 parkeringsplatser. Fastigheterna har varit fullt uthyrda under året med undantag för periodvisa vakanser. Hyresgäst till ca 1 500 kvm, vars kontrakt löper ut i juli 2023, har meddelat att man inte kommer förlänga kontraktet och arbetet med att hitta ny hyresgäst pågår. Fastighets AB Hjälmskultsgatan äger fastigheten Borret 17. Fastigheten ligger på Tågaborg i Helsingborg och rymmer butiker, en förskola och i huvudsak bostäder. Fastigheten

har varit fullt uthyrd under året med undantag för naturliga periodvisa vakanser. Executive Hotels Metropol AB äger fastigheten Metropol 1 om ca 10 100 kvm uthyrbars yta. Större delen av fastigheten är ett förstaklasshotell som drivs under varumärket Radisson Blue. Hotellet har, till följd av att de drabbats hårt av spridningen av covid-19, fått omfattande hyresrabatter under 2021 och 2022. Under 2022 uppgick dessa till 7 886 tkr. Inga ytterligare rabatter är aktuella under 2023. 650 kvm blev vakanta i fastigheten under 2022 men nytt avtal är tecknat och inflyttning har skett under 2023. Fastigheten är därmed fullt uthyrd. Saremo Bostad 1 AB samt Saremo Lokal 3 AB äger fastigheterna Scala 1 och Scala 3. Scala 1 består av knappt 5 000 kvm bostäder och Scala 3 består av ca 4 700 kvm lokaler samt drygt 30 p-platser. Båda fastigheterna har under året varit fullt uthyrda med undantag för tillfälliga naturliga vakanser. Hamnfastigheten i Viken AB äger tomträtten till fastigheten Viken 52:9 i Viken utanför Helsingborg. Fastigheten består av ca 700 kvm uthyrbars yta. Ca 300 kvm av ytan utgör koncernens huvudkontor. Omvandling av outhyrd yta till kontorshotell har slutförts och inflyttning har skett i fyra av de sex kontorsrummen. 316 kvm har blivit uppsagda med avflyttning i oktober 2023. Arbetet med att hitta ny hyresgäst har påbörjats.

Västervik

Koncernen äger genom Gertrudsvik Fastighets AB en fastighet med ett tjugotal byggnader. Bland hyresgästerna i området finns bland andra Kriminalvården, Västerviks kommun och en rad privata företag. Kriminalvården bedriver fängelse på området och hyresavtalet löper om 2044-12-31. En större investering avseende tillbyggnad, ombyggnation och nybyggnad påbörjades 2021 och har delvis avslutats under 2022 vad gäller nybyggnation och tillbyggnad. Ombyggnationerna kommer påbörjas under 2023 och hela projektet beräknas vara färdigställt 2024. I övrigt har bolagets fastigheter till största delen varit uthyrda förutom ett industrikök om ursprungligen 2 200 kvm som delvis stått tomt sedan kommunen flyttade ut 2018. Ytan byggs stegvis om för nya verksamheter, hyreskontrakt är skrivet med veterinärklinik som flyttat in under 2022 på 400 kvm av ytan. Gertrudsvik Sjöstad AB har ca 40 tomter och tre mindre hyreshus bestående av bostäder. Hyreshusen har varit fullt uthyrda. Bolaget har sålt tre tomter under räkenskapsåret. Gertrudsvik Handelsområde har förvärvat fastigheterna Lastvagnen 1 och Sidovagnen 1 av Västerviks Kommun. Byggnation har påbörjats under 2022 avseende handelsfastighet på Lastvagnen 1. Hyresavtal är tecknade för uthyrning av ca 4 300 kvm av de totalt 5 360 kvm uthyrbars yta som finns i fastigheten och inflyttning sker under 2023.

Åre

Dotterbolagen Åre Storlien Fastighets AB med dotterbolag och Norhandel AB har sålts under året till extern part och koncernen har därmed avslutat sin verksamhet helt i Storlien. Kvar finns verksamheten i Undersåker i Åre kommun. Verksamma bolag i Undersåker har varit Välliste Högfjällshotell AB samt Trillevallens Högfjällshotell AB. Under året har Välliste Högfjällshotell AB ägt och drivit hotellanläggningen (Trillevallens Högfjällshotell), campingplats, Fjällgården, tre lägenhetshus med 16 lägenheter samt en skidliftsverksamhet med backrestaurang. Spridningen av Coronaviruset och restriktioner till följd av detta påverkade hotell och restaurangverksamheten negativt både under 2020 och 2021 men under 2022 har omsättningen ökat för både hotell- och liftverksamheten. Större renovering av hotellets rum påbörjades under 2022 och kommer fortsätta under 2023. Rummen får nya ytskikt, badrum och möblemang. Även korridorer och trapphus rustas upp. Trillevallens Högfjällshotell AB har under året sålt en tomt. Endast ett fåtal tomter finns kvar för försäljning och förberedelser pågår för att stycka av ytterligare tomter.

Utländska dotterbolag

Executive Property Invest I B.V. (EPI) äger fem bostadsfastigheter på Leidsekade 98/99-107 i Amsterdam. Fastigheterna har under de senaste åren genomgått en totalrenovering där 16 nya bostadslägenheter nu färdigställts. Tio st lägenheter färdigställdes under första halvan av 2022 och är i möblerat skick och fullt uthyrda. Sex lägenheter håller på att möbleras och tre av dessa är uthyrda med inflyttning i juli 2023. Utöver de redan färdigställda fortgår renovering av fem lägenheter på Leidsekade 98/99. Dessa kommer färdigställas under september 2023 och ska sedan hyras ut enligt samma framgångsrika "short stay" koncept som bolagets övriga lägenheter på gatan. Totalt kommer 21 lyxrenoverade lägenheter att finnas för uthyrning på mellan 65-150 kvm. Executive Property Hirsch B.V. är ägare till den kommersiella fastigheten Hirsch Gebouw i centrala Amsterdam. Fastigheten har varit fullt uthyrd med undantag för naturliga periodvisa vakanser.

Saremo Properties A/S äger fastigheten Vallensbaek Company House utanför Köpenhamn. Fastigheten består av kontorsytor. Fastigheten har inte varit fullt uthyrd under året. Bolaget har under året erhållit ersättning efter dom i rättegångstvist med före detta hyresgäst i Trier om ca 5 270 TDKR.

Ägarförhållanden

Executive Property Europe AB ägs av Inger Nilsson.

Övrigt

Total uthyrningsbar yta i koncernen under 2022 uppgick till drygt 130 000 kvm. Omsättningen uppgick till 339 MSEK (329 MSEK). Hyresintäkterna uppgick till 301 MSEK (271 MSEK).

Tomtförsäljningen uppgick till 6 MSEK (34 MSEK) och det finns endast ett fåtal tomter kvar till försäljning. Övrig försäljning uppgick till 22 MSEK (22 MSEK). Rörelseresultatet uppgick till 108 MSEK (95 MSEK). Resultatet belastas med avskrivningar å 84 MSEK (84 MSEK). Vid utgången av verksamhetsåret var det egna kapitalet i koncernen 2 588 MSEK (2 496 MSEK).

Bolaget förväntar sig högre hyresinkomster under 2023 till följd av indexökningar men att inkomsterna ifrån hotell- och skidliftar kommer minska något då säsongen 22/23 varit sämre än säsongen 21/22 för framför allt liftverksamheten. Vad gäller tomtförsäljningen förväntas endast ett fåtal tomter säljas under 2023. Rörelseresultatet förväntas bli i nivå med 2022; intäkterna förväntas öka men till följd av stora investeringar ökar även avskrivningarna. Resultatet efter finansiella poster förväntas bli lägre än 2022 till följd av ökade räntekostnader under 2023.

Flerårsjämförelse

<u>Koncernen</u>	2022	2021	2020
Nettoomsättning	329 174 219	326 888 910	324 391 252
Res. efter finansiella poster	93 691 207	93 266 587	105 556 097
Balansomslutning	3 818 370 185	3 648 892 911	3 500 775 455
Soliditet (%)	67,79	68,41	69,27
Avkastning på eget kapital (%)	3,69	3,79	4,41

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Risker

Som aktör på fastighetsmarknaden är koncernen exponerad för fluktuationer på denna marknad såsom förändringar i efterfrågan från hyresgäster, prisförändringar på fastigheter samt förändringar i kostnader och i tillgången på finansiering. Koncernen möter dessa risker genom att främst investera i fastigheter på attraktiva adresser och på så sätt minska risken för sviktande efterfrågan samt risken för prisfall på innehavet av fastigheterna. Innehavet av fastigheterna i koncernen är långsiktigt betingat så pristrisken inom koncernen bedöms vara låg. En viss kassaflödesrisk förekommer; en del av koncernens hyreskontrakt (ca 18%) löper på 3-9 mån. Ca 53% av koncernens hyreskontrakt har en löptid på 1-5 år och ca 29% en löptid på över 5 år. Koncernen har fortsatt låg extern belåning men finansierings- och ränterisken har ökat jämfört med bedömningen vid förra årsskiftet. Inflationen leder också till risk för ökade fastighetskostnader, främst vad gäller driftskostnaderna, även om merparten av dessa faktureras vidare på hyresgästerna. Koncernen har också hög andel indexerade intäkter vilket bolaget bedömer utgör ett bra skydd mot inflation och stigande räntor. En lågkonjunktur ökar även risken för värdenedgångar i fastigheter men denna nedgång bedöms vara tillfällig och innehavet i koncernen är långsiktigt.

Förändringar i eget kapital

Koncernen

	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	2 496 014 162
Omräkningsdifferens i eget kapital		27 627 593
Utdelning till aktieägare		-8 500 000
Minoritetsintresse		377 304
Årets resultat		<u>72 714 881</u>
Belopp vid årets utgång	100 000	2 588 233 940

Moderbolaget

	Aktiekapital	Övr. bundet kapital	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	0	2 839 983 550
Utdelning till aktieägare			-8 500 000
Årets resultat			<u>84 438 706</u>
Belopp vid årets utgång	100 000	0	2 915 922 256

Förslag till vinstdisposition

Följande medel står till årsstämman förfogande:

Från föregående år balanserad vinst	2 831 483 550
Årets resultat	<u>84 438 706</u>
	2 915 922 256

Styrelsen föreslår att

till aktieägaren utdelas	9 100 000
i ny räkning överföres	<u>2 906 822 256</u>
	2 915 922 256

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 9 100 000,00 kr vilket motsvarar 9 100 kr per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning ska ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

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

Resultaträkning, koncernen

	<u>2022</u> (kronor)	<u>2021</u> (kronor)
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning (Not 1, 2)	329 174 219	326 888 910
Övriga rörelseintäkter	<u>9 360 908</u>	<u>2 121 169</u>
	338 535 127	329 010 079
Rörelsens kostnader		
Varukostnad	-2 438 576	-1 396 127
Kostnader fastighetsförvaltning (Not 3)	-87 676 812	-68 378 179
Kostnader för tomtexploatering och byggnader	-1 165 775	-9 882 157
Övriga externa kostnader (Not 5)	-29 427 865	-39 370 100
Personalkostnader (Not 8)	-24 281 298	-25 369 507
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-84 354 972	-84 436 002
Övriga rörelsekostnader	<u>-974 040</u>	<u>-5 016 276</u>
	-230 319 338	-233 848 348
Rörelseresultat	108 215 789	95 161 731
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar koncernföretag (Not 9)	-854 239	0
Resultat från övriga andelar (Not 9)	-16 958	13 722 237
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter (Not 10)	2 413 998	1 295 665
Räntekostnader och liknande resultatposter (Not 11)	<u>-16 067 383</u>	<u>-16 913 046</u>
	-14 524 582	-1 895 144
Resultat efter finansiella poster	93 691 207	93 266 587
Skatt på årets resultat (Not 12)	-21 799 022	-21 657 658
Minoritetens andel av resultatet	822 696	10 851
Årets resultat	72 714 881	71 619 780

2025070731655

Balansräkning per 31 december, koncernen

TILLGÅNGAR

	<u>2022-12-31</u> (kronor)	<u>2021-12-31</u> (kronor)
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar;</i>		
Byggnader och mark (Not 13)	2 795 459 518	2 474 568 351
Inventarier, byggnadsinventarier och markinventarier (Not 14)	307 965 532	186 477 782
Pågående nyanläggningar (Not 15)	<u>121 269 060</u>	<u>374 747 905</u>
	3 224 694 110	3 035 794 038
<i>Finansiella anläggningstillgångar;</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav (Not 16)	24 034	24 034
Uppskjuten skattefordran (Not 18)	38 203 856	34 753 522
Andra långfristiga fordringar	<u>12 947 067</u>	<u>14 435 801</u>
	51 174 957	49 213 357
Summa anläggningstillgångar	3 275 869 067	3 085 007 395
Omsättningstillgångar		
<i>Varulager m.m.:</i>		
Handelsvaror och råvaror	297 738	629 627
Nedlagda kostnader tomtexploatering	10 271 285	11 547 082
Lager mark	<u>4 535 345</u>	0
	15 104 368	12 176 709
<i>Kortfristiga fordringar:</i>		
Kundfordringar	12 347 256	12 992 182
Aktuell skattefordran	9 071 651	6 124 003
Övriga fordringar	39 404 562	31 802 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (Not 19)	10 424 102	13 648 485
Övriga kortfristiga placeringar (Not 20)	<u>83 786 082</u>	<u>58 803 041</u>
	155 033 653	123 370 136
Kassa och bank	372 363 097	428 338 671
Summa omsättningstillgångar	542 501 118	563 885 516
SUMMA TILLGÅNGAR	3 818 370 185	3 648 892 911

2023070731656

PTB

Balansräkning per 31 december, koncernen

SKULDER OCH EGET KAPITAL

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	(kronor)	(kronor)
Eget kapital		
Aktiekapital	100 000	100 000
Annat eget kapital	2 514 933 773	2 424 186 400
Minoritetsintresse	585 286	207 982
Årets resultat	<u>72 714 881</u>	<u>71 619 780</u>
Summa eget kapital	2 588 333 940	2 496 114 162
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld (Not 21)	<u>90 417 533</u>	<u>87 159 785</u>
Summa avsättningar	90 417 533	87 159 785
Långfristiga skulder (Not 22)		
Skulder till kreditinstitut	218 202 423	787 744 973
Skulder till minoritetsägare	28 863 879	29 770 869
Övriga skulder	<u>132 929 759</u>	<u>130 073 137</u>
Summa långfristiga skulder	379 996 061	947 588 979
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	39 274 160	25 068 813
Skulder till kreditinstitut	594 904 542	1 541 158
Leverantörsskulder	72 251 442	50 094 749
Aktuell skatteskuld	6 280 770	7 175 029
Övriga kortfristiga skulder	12 267 326	7 446 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (Not 23)	<u>34 644 411</u>	<u>26 703 897</u>
Summa kortfristiga skulder	759 622 651	118 029 985
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 818 370 185	3 648 892 911

2025070731657

Kassaflödesanalys, koncernen

	<u>2022</u> (kronor)	<u>2021</u> (kronor)
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	108 215 789	95 161 731
Justeringar för poster, som inte ingår i kassaflödet;		
Resultat försäljning anläggningstillgångar	-734 035	4 856 189
Avskrivningar	84 354 972	84 436 002
Omklassificering av anläggningstillgångar	-515 241	308 793
	191 321 485	184 762 715
Ethållen ränta och övriga liknande poster	2 413 997	1 295 665
Etdagd ränta och övriga liknande poster	-16 067 383	-16 913 046
Betald inkomstskatt	-21 477 645	-23 998 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	156 190 454	145 146 776
Förändringar i rörelsekapital;		
Förändring av varulager	-2 927 659	7 391 525
Förändring av fordringar	-1 717 119	-5 855 342
Förändring av skulder	42 438 468	-13 413 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten	193 984 144	133 269 670
Investeringsverksamheten		
Förvärv av övriga andelar	-25 000 000	-8 135 480
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-286 456 020	-285 755 832
Lämnade utdelningar	-8 500 000	-7 900 000
Mottagna utdelningar	22 000 000	0
Försäljning av dotterföretag	33 534 161	0
Försäljning av övriga andelar	0	7 432 986
Försäljning av inventarier	2 755 103	334 200
Försäljning av bostadsrätter	0	11 058 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-261 666 756	-282 966 126
Finansieringsverksamheten		
Förändring lämnade lån	3 831 201	10 046 450
Förändring upptagna lån	-3 956 960	82 425 741
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 759	92 472 191
Förändring av likvida medel	-67 808 371	-57 224 265
Likvida medel vid årets början	<u>428 338 671</u>	<u>481 749 937</u>
<i>Kursdifferens i likvida medel</i>	<i>11 832 798</i>	<i>3 812 999</i>
Likvida medel vid årets slut	<u>372 363 097</u>	<u>428 338 671</u>

2023070731658

Resultaträkning, moderbolaget

2023070731659

	<u>2022</u> (kronor)	<u>2021</u> (kronor)
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning (Not 2, 4)	17 060 015	14 882 365
Övriga rörelseintäkter	<u>316 837</u>	<u>117 090</u>
	17 376 852	14 999 455
Rörelsens kostnader		
Handelsvaror	-100 000	0
Övriga externa kostnader (Not 5)	-5 922 414	-5 245 947
Personalkostnader (Not 8)	-11 075 842	-9 755 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<u>-260 451</u>	<u>-173 562</u>
	-17 358 707	-15 174 520
Rörelseresultat	18 145	-175 065
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	79 725 000	0
Resultat övriga andelar (Not 9)	0	6 007 908
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter (Not 10)	985 201	0
Övriga ränteintäkter från koncernföretag	6 981 105	4 295 561
Räntekostnader och liknande resultatposter (Not 11)	<u>-186 393</u>	<u>-166 527</u>
	87 504 913	10 136 942
Resultat efter finansiella poster	87 523 058	9 961 877
Bokslutsdispositioner		
Avsättning till periodiseringsfond	-2 020 509	-1 810 226
Återföring från periodiseringsfond	293 387	3 200 324
Förändring av avskrivningar utöver plan	<u>-131 104</u>	<u>-173 434</u>
	-1 858 226	1 216 664
Resultat före skatt	85 664 832	11 178 541
Skatt på årets resultat (Not 12)	-1 226 126	-1 118 718
Årets resultat	84 438 706	10 059 823

Balansräkning per 31 december, moderbolaget

	<u>2022-12-31</u> (kronor)	<u>2021-12-31</u> (kronor)
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Inventarier, verktyg och installationer (Not 14)	1 308 558	636 940
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	<u>76 737</u>	<u>0</u>
	1 385 295	636 940
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag (Not 16)	2 330 187 942	2 330 187 942
Fordringar hos koncernföretag (Not 17)	<u>443 250 000</u>	<u>443 250 000</u>
	2 773 437 942	2 773 437 942
Summa anläggningstillgångar	2 774 823 237	2 774 074 882
Omsättningstillgångar		
<i>Varulager m.m.</i>		
Färdiga varor och handelsvaror	<u>0</u>	<u>100 000</u>
	0	100 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	69 639	0
Fordringar hos koncernföretag	686 532	457 520
Aktuell skattefordran	1 137 753	1 263 395
Övriga fordringar	359 147	741 027
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter (Not 19)	<u>1 334 919</u>	<u>890 727</u>
	3 587 990	3 352 669
Kortfristiga placeringar (Not 20)	<u>83 000 000</u>	<u>58 000 000</u>
	83 000 000	58 000 000
Kassa och bank	<u>68 763 915</u>	<u>17 020 383</u>
	68 763 915	17 020 383
Summa omsättningstillgångar	155 351 905	78 473 052
SUMMA TILLGÅNGAR	2 930 175 142	2 852 547 934

2023070731660

Balansräkning per 31 december, moderbolaget

	<u>2022-12-31</u> (kronor)	<u>2021-12-31</u> (kronor)
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
	100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 831 483 550	2 829 923 727
Årets resultat	<u>84 438 706</u>	<u>10 059 823</u>
	2 915 922 256	2 839 983 550
Summa eget kapital	2 916 022 256	2 840 083 550
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	8 374 283	6 647 161
Akkumulerade avskrivningar över plan	<u>394 929</u>	<u>263 825</u>
Summa obeskattade reserver	8 769 212	6 910 986
Långfristiga skulder (Not 22)		
Övriga skulder	<u>1 669 200</u>	<u>1 533 994</u>
Summa långfristiga skulder	1 669 200	1 533 994
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	717 229	603 216
Skulder till koncernföretag	188 767	564 086
Övriga skulder	1 171 742	1 214 687
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter (Not 23)	<u>1 636 736</u>	<u>1 637 415</u>
Summa kortfristiga skulder	3 714 474	4 019 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 930 175 142	2 852 547 934

2023070731661

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50% av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger något bestämmande inflytande. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Vid förvärv av fastighetsbolag där en eller flera fastigheter utgör det förvärvade bolagets enda tillgång har förvärvet behandlats som ett tillgångsförvärv. Detta innebär att någon uppskjuten skatt ej beaktats på det övervärde som är hänförligt till den förvärvade fastigheten med undantag i de fall som avdrag för uppskjuten skatt har varit en explicit komponent vid prissättningen.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företagen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av koncernens lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som koncernen lämnar till de anställda. Koncernens ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, var sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Koncernen har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Omräkning av poster i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	3-100 år
Inventarier, byggnads- och markinventarier	3-50 år

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärdet avses lagertillgångarnas beräknade försäljningspris, minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

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

Uppskjutna skatteskulder som är hänförliga till obeskattade reserver särredovisas inte, obeskattade reserver redovisas med bruttobeloppet på balansdagen.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Derivatinstrument

Värdeförändringen av derivatinstrument redovisas direkt mot eget kapital.

2023070731663

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1. Leasingavtal - Operationell leasing leasegivare

Koncernen har ingått hyresavtal avseende lokaler, bostäder och parkeringsplatser vilka redovisas som operationella leasingavtal. Hyresavtal avseende bostäder, parkeringsplatser och vissa lokaler löper tillsvidare med 3-9 månaders uppsägningstid (3-36 mån för parkeringsplatser). Årlig hyresintäkt för dessa kontrakt uppgår till 53 186 tkr (39 380 tkr). Koncernen har hyresavtal med en årlig hyresintäkt på 157 480 tkr (132 966 tkr) där avtalen har en återstående löptid på mellan 1 och 5 år. Koncernen har hyresavtal med en årlig hyresintäkt på 87 296 tkr (93 223 tkr) där avtalen har en återstående löptid på över 5 år.

Not 2. Nettoomsättningens fördelning

Koncernen

<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hyresintäkter	300 857 294	270 582 411
Tomtförsäljning	6 034 600	34 471 400
Övrig försäljning	<u>22 282 325</u>	<u>21 835 099</u>
	329 174 219	326 888 910

<i>Nettoomsättning uppdelad på geografiskt område</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Sverige	230 198 076	236 613 128
Norden	12 684 025	12 724 240
Europa exklusive Norden	<u>86 292 119</u>	<u>77 551 542</u>
	329 174 219	326 888 910

Moderbolaget

<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Övrig försäljning	<u>17 060 015</u>	<u>14 882 365</u>
	17 060 015	14 882 365

<i>Nettoomsättning uppdelad på geografiskt område</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Sverige	16 340 015	14 162 365
Norden	240 000	240 000
Europa exklusive Norden	<u>480 000</u>	<u>480 000</u>
	17 060 015	14 882 365

Not 3. Kostnader fastighetsförvaltning

Koncernen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Drift	43 286 450	33 087 125
Reparation och underhåll	14 381 679	14 740 940
Fastighetsskatt	13 726 505	13 230 713
Övriga fastighetskostnader	<u>16 282 178</u>	<u>7 319 401</u>
	87 676 812	68 378 179

Not 4. Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolaget hade under 2022 inköp från koncernbolag uppgående till kr 820 191 kr (423 942 kr). Försäljningen till koncernbolag uppgick till 16 498 832 kr (14 859 000 kr).

Not 5. Upplysning om revisorers arvode

Koncernen

Till koncernens revisorer har ersättning utgått :

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
För revisionsuppdrag	1 471 090	1 987 747
För annan revisionsverksamhet	102 200	208 300
Skatterådgivning	<u>161 500</u>	<u>0</u>
	1 734 790	2 196 047

Moderbolaget

Till moderbolagets revisorer har ersättning utgått :

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
För revisionsuppdrag	350 000	290 000
För annan revisionsverksamhet	102 200	188 500
Skatterådgivning	<u>161 500</u>	<u>0</u>
	613 700	478 500

Not 6. Medelantalet anställda

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	<u>Antal anställda</u>	<u>Varav män</u>	<u>Antal anställda</u>	<u>Varav män</u>
Medelantalet anställda, koncernen	34,0	19,0	39,0	24,0
Medelantalet anställda, moderbolaget	12,0	6,0	11,0	5,0

Not 7. Könsfördelning i koncernens företagsledning

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fördelning mellan män och kvinnor i koncernens styrelse:		
Män	2	2
Kvinnor	1	1
Fördelning mellan män och kvinnor i koncernledningen:		
Män	2	2
Kvinnor	1	1

2023070731665

MB

Not 8. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>Koncernen</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Styrelsen och VD:</i>		
Löner och andra ersättningar	2 536 965	2 443 459
Pensionskostnader	<u>491 903</u>	<u>493 781</u>
	3 028 868	2 937 240
<i>Övriga anställda:</i>		
Löner och andra ersättningar	14 243 896	15 017 226
Pensionskostnader	<u>1 344 830</u>	<u>1 467 762</u>
	15 588 726	16 484 988
Sociala kostnader	5 367 830	5 700 274
Summa styrelse och övriga	23 985 424	25 122 502

<u>Moderbolaget</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Styrelsen och VD:</i>		
Löner och andra ersättningar	1 886 565	1 830 390
Pensionskostnader	<u>407 463</u>	<u>408 941</u>
	2 294 028	2 239 331
<i>Övriga anställda:</i>		
Löner och andra ersättningar	5 521 007	4 668 461
Pensionskostnader	<u>635 664</u>	<u>558 427</u>
	6 156 671	5 226 888
Sociala kostnader	2 438 159	2 122 708
Summa styrelse och övriga	10 888 858	9 588 927

Not 9. Resultat från andelar i koncernföretag, intresseföretag och övriga andelar

<u>Koncernen</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultat försäljning dotterföretag	-22 854 239	0
Utdelning sålda dotterföretag	<u>22 000 000</u>	<u>0</u>
	-854 239	0
Resultat försäljning bostadsrätt	0	8 635 496
Resultat försäljning och nedskrivning kortfristiga placeringar	<u>-16 958</u>	<u>5 086 741</u>
	-16 958	13 722 237
<u>Moderbolaget</u>		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultat försäljning bostadsrätt	<u>0</u>	<u>6 007 908</u>
	0	6 007 908

2023070731667

Not 10. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen	2022	2021
Räntor	1 604 970	128 978
Valutakursförändring	809 028	1 134 587
Utdelning övriga andelar	0	32 100
Summa	2 413 998	1 295 665
Moderbolaget	2022	2021
Räntor	318 298	0
Valutakursförändring	666 903	0
Summa	985 201	0

Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen	2022	2021
Räntor övriga	15 919 427	14 415 346
Valutakursförändring	147 956	97 048
Övriga finansiella kostnader	0	2 400 652
Summa	16 067 383	16 913 046
Moderbolaget	2022	2021
Räntor övriga	51 187	69 202
Valutakursförändring	135 206	97 048
Övriga finansiella kostnader	0	277
Summa	186 393	166 527

Not 12. Skatt på årets resultat

Koncernen	2022	2021
Aktuell skatt	-21 408 935	-23 998 558
Uppskjuten skatt	-390 087	2 340 900
Summa	-21 799 022	-21 657 658
Moderbolaget	2022	2021
Aktuell skatt	-1 226 126	-1 118 718
Uppskjuten skatt	0	0
Summa	-1 226 126	-1 118 718

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		241 615 364		113 434 571
Skatt enligt gällande skattesats	21,54%	-52 042 539	22,14%	-25 118 697
Ej avdragsgilla kostnader	0,43%	-1 044 770	0,74%	-840 985
Ej skattepliktiga intäkter	-8,68%	20 965 435	-0,01%	6 870
Skattemässiga justeringar	-3,45%	8 340 112	-2,16%	2 452 252
Schablonintäkt periodiseringsfond	0,15%	-368 394	0,03%	-38 018
Tillägg på återförd periodiseringsfond	0,12%	-294 170	0,17%	-192 660
Skattereduktion för investeringar i inventarier	-1,16%	2 805 138	0,00%	0
Underskottsavdrag från tidigare år	-0,03%	75 713	-0,01%	6 908
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,23%	555 832	0,24%	-274 278
Förändring uppskjuten skatt	-0,78%	1 881 101	-0,87%	981 506
I år uppkomna underskottsavdrag	0,17%	-401 407	0,00%	0
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	0,94%	-2 271 177	-1,20%	1 359 392
Avrundningsdifferens		104		52
Redovisad effektiv skatt	9,02%	-21 799 022	19,09%	-21 657 658

MD

Moderbolaget	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		85 664 832		11 178 541
Skatt enligt gällande skattesats	20,60%	-17 646 955	20,60%	-2 302 779
Ej avdragsgilla kostnader	0,02%	-15 051	0,05%	-5 734
Ej skattepliktiga intäkter	-19,17%	16 423 805	0,00%	0
Skattemässiga justeringar	0,00%	0	-11,07%	1 237 629
Schablonintäkt periodiseringsfond	0,01%	-6 847	0,07%	-8 278
Tillägg på återförd periodiseringsfond	0,00%	-3 626	0,35%	-39 556
Skattereduktion för investeringar i inventarier	-0,03%	22 547	0,00%	0
Avrundningsdifferens		1		0
Redovisad effektiv skatt	1,43%	-1 226 126	10,01%	-1 118 718

Not 13. Byggnader och mark

Koncernen

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	3 267 810 268	3 210 651 273
Omräkningsdifferens valutaförändring IB	69 190 398	14 183 897
Inköp	154 086 506	40 336 219
Omklassificering	245 928 563	10 181 411
Försäljning genom avyttring av bolag	-72 688 372	0
Försäljningar och utrangetingar	-697 872	-7 542 532
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 663 629 492	3 267 810 268
Ingående avskrivningar	-793 241 917	-720 651 718
Omräkningsdifferens valutaförändring IB	-26 423 893	-5 299 374
Försäljning genom avyttring av bolag	19 682 729	0
Försäljningar och utrangetingar	358 658	2 550 501
Årets avskrivningar	-68 014 654	-69 720 675
Omräkningsdifferens årets avskrivningar	-530 897	-120 651
Utgående ackumulerade avskrivningar	-868 169 974	-793 241 917
Utgående planenligt restvärde	2 795 459 518	2 474 568 351
Taxeringsvärde fastigheter varav byggnader	1 639 718 000 1 263 607 000	1 557 682 000 1 071 854 000
I ovanstående redovisat värde ingår förvaltningsfastigheter med Verkligt värde förvaltningsfastigheter	2 712 562 606 5 637 041 804	2 324 915 580 5 297 256 532
Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde	58 401 906	58 401 906

Koncernen har vid värdering av fastigheterna försökt fastställa det sannolika priset vid en försäljning på den allmänna fastighetsmarknaden. Som underlag för värderingen har använts fastigheternas hyror och ett schablonbelopp beträffande fastigheternas driftskostnader dock med beaktande av de särskilda omständigheter som kan gälla beträffande fastigheterna. Värdet har därefter beräknats utifrån det direktavkastningskrav som gäller för fastigheterna i fråga med hänsyn till fastigheternas ort och läge. Avkastningsprocenten har fastställts med hänsyn till de budgivningar där koncernen förhandlat om köp av fastigheter samt börsnoterade bolags avkastningskrav.

Not 14. Inventarier, byggnadsinventarier och markinventarier

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Koncernen		
	381 126 313	376 327 319
Ingående anskaffningsvärde	41 508 510	6 177 038
Inköp	98 796 686	0
Omklassificering	-5 662 779	0
Försäljning genom avyttring av bolag	<u>-2 364 566</u>	<u>-1 378 044</u>
Försäljningar och utranteringar	513 404 164	381 126 313
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	-194 648 531	-181 112 892
	4 867 503	0
Ingående avskrivningar	682 710	1 179 689
Försäljning genom avyttring av bolag	<u>-16 340 314</u>	<u>-14 715 328</u>
Försäljningar och utranteringar	-205 438 632	-194 648 531
Årets avskrivningar		
Utgående ackumulerade avskrivningar	307 965 532	186 477 782
Utgående planenligt restvärde		
Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde	2 247 350	2 247 350

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Moderbolaget		
	1 072 421	1 322 066
Ingående anskaffningsvärde	932 069	578 135
Inköp	<u>-37 000</u>	<u>-827 780</u>
Försäljningar och utranteringar	1 967 490	1 072 421
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	-435 481	-1 076 789
	37 000	814 870
Ingående avskrivningar	<u>-260 451</u>	<u>-173 562</u>
Försäljningar och utranteringar	-658 932	-435 481
Årets avskrivningar		
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 308 558	636 940
Utgående planenligt restvärde		

Not 15. Pågående nyanläggningar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Koncernen		
	374 747 905	145 799 466
Ingående anskaffningsvärde	92 809 050	239 438 643
Inköp	-14 159	-32 891
Omklassificering till omsättningstillgångar	-344 263 298	-10 181 411
Omklassificering till anläggningstillgångar	67 450	-75 902
Omklassificering till kostnader	-2 077 888	0
Försäljning genom avyttring av bolag	0	<u>-200 000</u>
Försäljningar och utranteringar	121 269 060	374 747 905
Utgående planenligt restvärde		

Not 16. Andelar & andra långfristiga värdepappersinnehav

<u>Aktier i koncernbolag, moderbolaget</u>	<u>Antal/Kap.andel</u>	<u>Redovisat värde</u> <u>2022-12-31</u>	<u>Antal/Kap.andel</u>	<u>Redovisat värde</u> <u>2021-12-31</u>
Saremo Properties AS	86 000/100%	108 350 297	86 000/100%	108 350 297
Executive Property Hirsch B.V	500 000/100%	297 824 099	500 000/100%	297 824 099
Executive Property Invest I B.V	40/100%	109 677 657	40/100%	109 677 657
Executive Property Svenska AB	844 000 000/100%	1 814 335 889	844 000 000/100%	1 814 335 889
Summa redovisat värde i moderbolaget		2 330 187 942		2 330 187 942

2023070731670

	<u>Organisationsnummer</u>	<u>Säte</u>
Saremo Properties AS	10467934	Köpenhamn
Executive Property Hirsch B.V	73601411	Amsterdam
Executive Property Invest I B.V	33218616	Amsterdam
Executive Property Svenska AB	556480-7153	Helsingborg

<u>Andra långfristiga värdepappersinnehav, koncernen</u>	<u>Antal aktier/andelar</u>	<u>Redovisat värde</u> <u>2022-12-31</u>	<u>Marknadsvärde</u> <u>2022-12-31</u>
Södra Årefjällens Turism Ek för	10	23 034	-
Andel i Jämtland-Härjedalens Turistförening	1	1 000	=
Summa		24 034	0

Not 17. Fordringar hos koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	443 250 000	456 250 000
Amortering	0	-13 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	443 250 000	443 250 000
Utgående redovisat värde	443 250 000	443 250 000

Not 18. Uppskjuten skattefordran

<u>Koncernen</u>		<u>2022-12-31</u>
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
Byggnader, mark och inventarier	155 183 490	38 203 856
Underskottsavdrag	0	0
	155 183 490	38 203 856
		<u>2021-12-31</u>
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
Byggnader och mark	144 233 875	34 634 398
Underskottsavdrag	578 275	119 124
	144 812 150	34 753 522

CS

MD

Not 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Upplupna intäkter	7 618 859	10 980 061
Förutbetalda hyror	427 810	353 991
Förutbetalda försäkringskostnader	696 932	847 106
Övriga poster	<u>1 680 501</u>	<u>1 467 327</u>
Summa	10 424 102	13 648 485
Moderbolaget	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förutbetalda hyror	427 810	353 991
Förutbetalda försäkringskostnader	61 190	61 975
Övriga poster	<u>845 919</u>	<u>474 761</u>
Summa	1 334 919	890 727

Not 20. Övriga kortfristiga placeringar

Koncernen	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Kategori	Ansk värde	
Noterade aktier & andelar	83 786 081	83 786 081
Övriga	16 960	<u>16 960</u>
Redovisat värde	83 786 082	83 803 041
Marknadsvärde	89 042 052	76 206 463

Marknadsvärdet avser de noterade aktierna och andelarna.

Moderbolaget	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Kategori	Ansk värde	
Noterade aktier & andelar	83 000 000	83 000 000
Redovisat värde	83 000 000	83 000 000
Marknadsvärde	88 124 001	74 201 351

Not 21. Uppskjuten skatteskuld

Koncernen	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader, mark och inventarier	157 267 334	33 228 707
Temporära vinster och förluster på fordringar och skulder	14 481 981	3 740 406
Underskottsavdrag	-465 002	-95 790
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	<u>259 923 348</u>	<u>53 544 210</u>
	431 207 661	90 417 533
	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	152 446 337	32 324 877
Temporära vinster och förluster på fordringar och skulder	14 332 288	3 701 664
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	<u>248 219 631</u>	<u>51 133 244</u>
	414 998 256	87 159 785

Not 22. Långfristiga skulder

Koncernen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Amortering inom 2 till 5 år	199 188 088	305 470 586
Amortering efter 5 år	<u>180 807 973</u>	<u>642 118 393</u>
	379 996 061	947 588 979

Moderbolaget

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Amortering inom 2 till 5 år	<u>1 669 200</u>	<u>1 533 994</u>
	1 669 200	1 533 994

Not 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Upplupna löner	719 089	1 000 548
Semesterlöneskuld	1 526 743	1 633 708
Sociala avgifter	681 639	789 973
Förutbetalda hyror	16 274 538	16 267 826
Upplupna räntekostnader	679 830	221 889
Övriga poster	<u>14 762 572</u>	<u>6 789 953</u>
Summa	34 644 411	26 703 897

Moderbolaget

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Upplupna löner	30 494	39 445
Semesterlöneskuld	859 784	770 160
Sociala avgifter	<u>275 162</u>	<u>237 473</u>
Övriga poster	<u>471 296</u>	<u>590 337</u>
Summa	1 636 736	1 637 415

Not 24. Ställda säkerheter

Koncernen

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	833 106 980	810 054 050
Kapitalförsäkring	<u>83 000 000</u>	<u>58 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	916 106 980	868 054 050

Moderbolaget

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Kapitalförsäkring	<u>83 000 000</u>	<u>58 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	83 000 000	58 000 000

Not 25. Eventualförpliktelser

Koncernen

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Borgensförbindelser	0	<u>5 625 000</u>
Summa eventualförpliktelser	0	5 625 000

Moderbolaget

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Summa eventualförpliktelser	0	0

Not 26. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Koncernen

Ett antal större investeringar pågår inom koncernen och beräknas pågå under 2023. Ombyggnation och tillbyggnation av befintliga fängelsebyggnader i Västervik har påbörjats, en större hyresgästanpassning pågår i fastigheten Smörkontrollen 1 i Malmö och arbetet med en större uppfräschning av hotellrummen i Trillevallen har fortsatt.

I Metropol 1 har ny hyresgäst flyttat in i lokaler som blev tomma i oktober 2022. I Lastvagnen 1 har ytterligare kontrakt tecknats med hyresgäst efter räkenskapsårets utgång vilket ger knappt 1 000 kvm kvar att hyra ut i fastigheten. I Hermod 1 flyttar ny hyresgäst in på 5-årigt kontrakt på del av den yta om 1 069 kvm som varit outhyrd under längre tid. I Viken har hyresgäst sagt upp 316 kvm och arbetet med att hitta ny hyresgäst pågår.

Saremo A/S har efter balansdagens slut erhållit ca 5 270 000 dkr i skadestånd efter avgjord rättsvist i Tyskland. Skadeståndet har inräknats i 2022 års siffror.

Ett antal av koncernens lån hos kreditinstitut förfaller under 2023 och kommer då läggas om men till betydligt högre ränta än vad som varit fallet under 2022 på grund av det ändrade ränteläget på marknaden.

Moderbolaget

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 27. Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

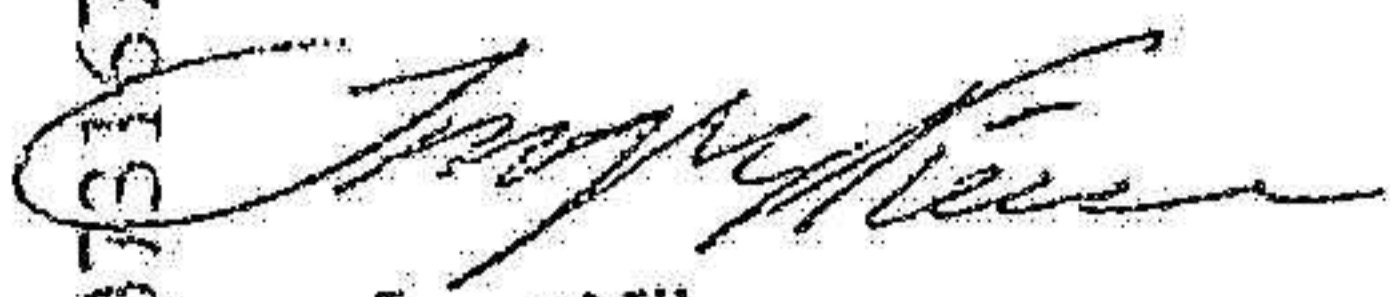
Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

2023070751673

Helsingborg

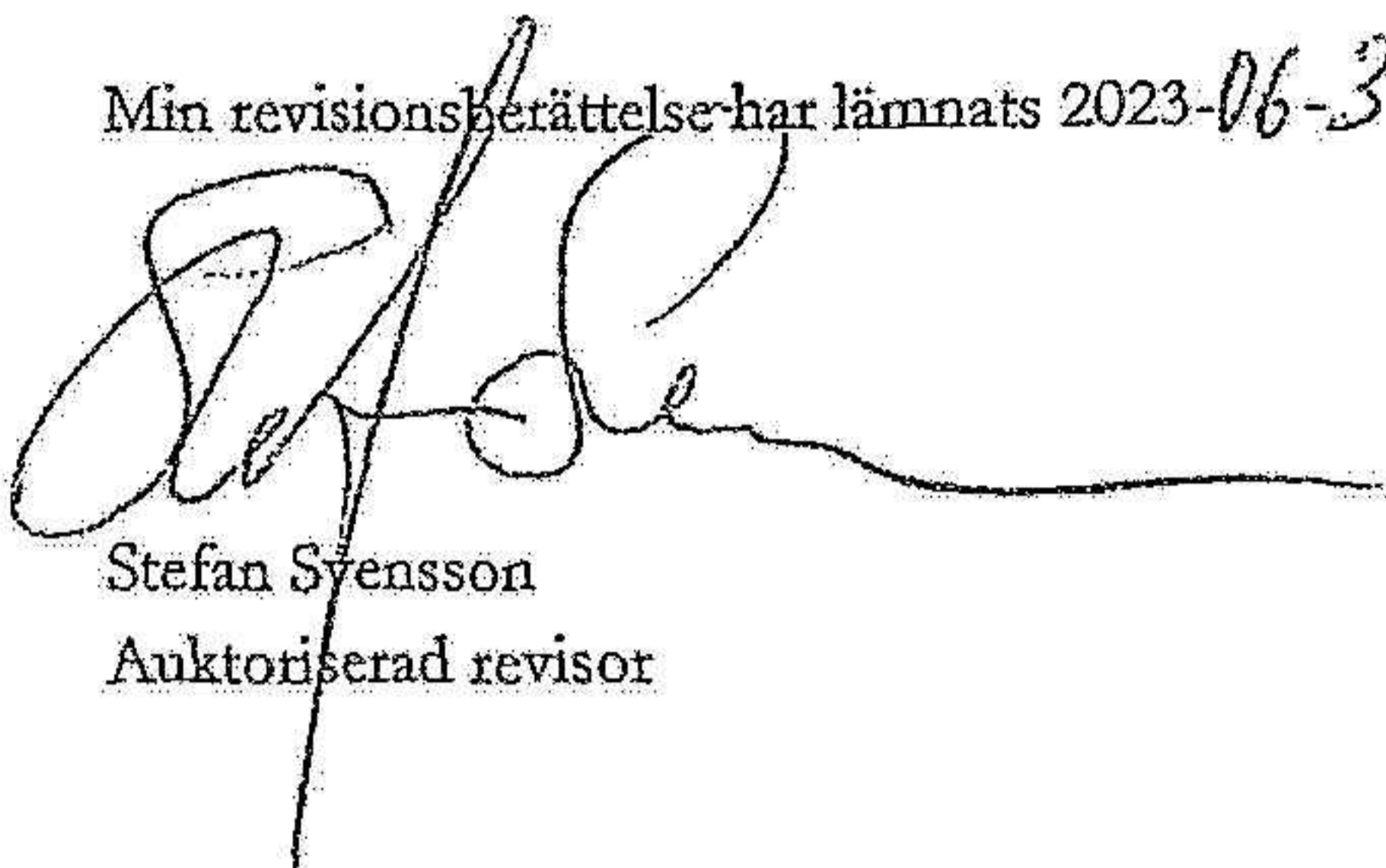
2023070751674



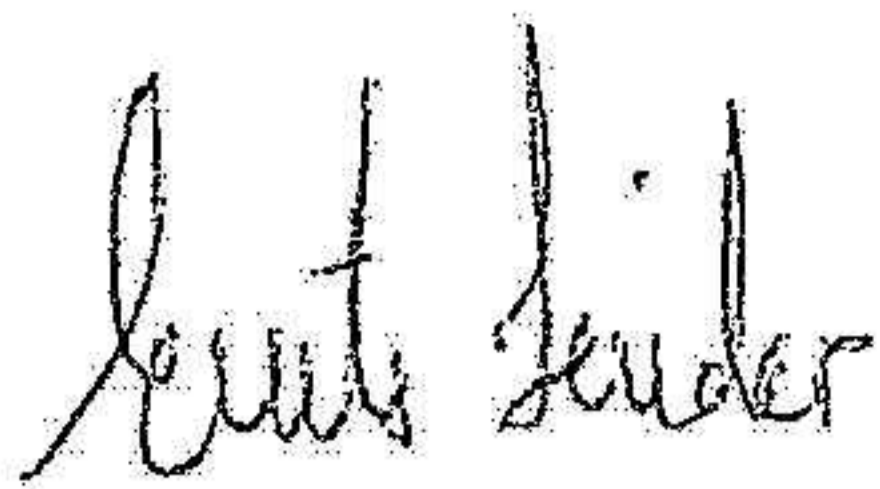
Inger Nilsson
Ordförande

2023-06-29

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30.



Stefan Svansson
Auktoriserad revisor



Erik Linder
Verkställande Direktör

2023-06-29



Magnus Bengtsson

2023-06-30

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Executive Property Europe AB, org.nr 556944-7807

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Executive Property Europe 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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. Riskerna 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 slutsatser 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.



2023070731676

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 och verkställande direktörens förvaltning av Executive Property Europe 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 revisioner 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.

Lund, den 30/6 2023

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Uwe Jellen