

Styrelsen för

## Görtz Fastigheter AB

Org nr 556580-9265

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter med redovisnings- och värderingsprinciper	6-8
Underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 14 juni 2024. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Örebro den 17 juni 2024



Johan Görtz

2024061827617

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger femton fastigheter i Örebro kommun där bolaget har sitt säte.

Fastigheten Gillet 1 har avyttras under 2023.

Nybyggnation av kvarteret Fåfången pågår och de första inflyttningarna beräknas till slutet av året.

Fastigheterna har under året förvaltats av Esswege Fastigheter AB.

### Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	41 828	44 435	44 877	44 175	43 941
Rörelseresultat	-9 020	-6 889	14 370	14 823	13 994
Resultat efter finansiella poster	-22 972	-7 294	9 638	9 214	8 308
Balansomslutning	692 052	428 316	394 329	362 467	292 395
Eget kapital	88 642	104 048	114 390	109 730	105 545
Soliditet	13%	26%	31%	32%	38%

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	114 269 898	-10 341 748	104 048 150
Resultatdisposition enl beslut av årsstämma överföres i ny räkning			-10 341 748	10 341 748	-
Årets resultat				-15 405 917	-15 405 917
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	103 928 150	-15 405 917	88 642 233

### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 88 522 233, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		88 522 233
Summa		<u>88 522 233</u>

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

Belopp / kr	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		41 827 728	44 434 757
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>41 827 728</b>	<b>44 434 757</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	1	-46 045 290	-35 545 501
Personalkostnader		-463 912	—
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 338 901	-4 557 576
Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		—	-11 221 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-50 848 103</b>	<b>-51 324 177</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 020 375</b>	<b>-6 889 420</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 554 922	3 612 194
Räntekostnader		-17 506 526	-4 017 424
<b>Summa finansiella kostnader</b>		<b>-13 951 604</b>	<b>-405 230</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-22 971 979</b>	<b>-7 294 650</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		1 000 000	—
Koncernbidrag, lämnade		—	-1 500 000
Återföring av periodiseringsfond		6 414 000	—
Avsättning till periodiseringsfond		—	-956 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>7 414 000</b>	<b>-2 456 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-15 557 979</b>	<b>-9 750 650</b>
Skatt på årets resultat		152 062	-591 098
<b>Årets resultat</b>		<b>-15 405 917</b>	<b>-10 341 748</b>

2024061827618

2024061827619

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	249 918 414	256 429 227
Inventarier	3	24 351	–
Pågående nyanläggningar	4	282 869 955	54 412 054
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>532 812 720</b>	<b>310 841 281</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		–	9 822 838
Andra långfristiga fordringar	5	75 911 946	56 411 946
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 911 946</b>	<b>66 234 784</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>608 724 666</b>	<b>377 076 065</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 572 391	13 965 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 824 112	884 518
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>14 396 503</b>	<b>14 850 425</b>
<i>Kassa och bank</i>		68 931 191	36 390 326
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>83 327 694</b>	<b>51 240 751</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>692 052 360</b>	<b>428 316 816</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		103 928 150	114 269 899
Årets resultat		-15 405 917	-10 341 748
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>88 522 233</b>	<b>103 928 151</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>88 642 233</b>	<b>104 048 151</b>
 <i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		5 382 000	11 796 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>5 382 000</b>	<b>11 796 000</b>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Byggnadskreditiv		68 653 156	—
Skulder till kreditinstitut	6,7	448 000 000	288 000 000
Skulder till koncernföretag		38 243 502	—
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>554 896 658</b>	<b>288 000 000</b>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		39 195 872	20 648 867
Övriga skulder		218 538	250 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 717 059	3 573 513
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 131 469</b>	<b>24 472 665</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>692 052 360</b>	<b>428 316 816</b>

2024061827620

## Noter med redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om Inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Nyttjandeperiod

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

50-100 år

Inventarier

5 år

### Not 1 Medelantalet anställda

Bolaget har anställt 2 personer i slutet av året.

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	201 739 323	170 034 198
Nyanskaffningar	—	32 518 725
Avyttringar	-4 782 100	—
Nedskrivning	—	-813 600
	<u>196 957 223</u>	<u>201 739 323</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-55 029 979	-51 960 203
Avyttringar	3 917 900	—
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-4 332 813	-3 069 776
	<u>-55 444 892</u>	<u>-55 029 979</u>
<i>Uppkomna övervärden i samband med fusion</i>		
Vid årets början	109 719 883	121 615 183
Nedskrivning	—	-10 407 500
Årets avskrivning enligt plan på övervärden	-1 313 800	-1 487 800
	<u>108 406 083</u>	<u>109 719 883</u>
<b>Bokfört restvärde vid årets slut</b>	<b>249 918 414</b>	<b>256 429 227</b>

2024061827621

**Not 3 Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	534 867	534 867
Nyanskaffningar	30 439	—
	<u>565 306</u>	<u>534 867</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-534 867	-534 867
Årets avskrivning enligt plan	-6 088	—
	<u>-540 955</u>	<u>-534 867</u>
<b>Bokfört restvärde vid årets slut</b>	<b>24 351</b>	<b>—</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	54 412 054	42 472 643
Investeringar	228 457 901	11 939 411
	<u>282 869 955</u>	<u>54 412 054</u>

**Not 5 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	56 411 946	94 125 000
Utlåning	19 500 000	—
Återbetalt	—	-37 713 054
	<u>75 911 946</u>	<u>56 411 946</u>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut, långfristiga**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfalloförfallpunkt, senare än fem år från balansdagen	448 000 000	288 000 000
	<u>448 000 000</u>	<u>288 000 000</u>

**Not 7 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	848 131 000	288 130 700
	<u>848 131 000</u>	<u>288 130 700</u>

2024061827622

Not 8 Moderföretag

Företagets moderbolag, Görtz Fastigheter i Örebro AB har organisationsnummer 5590036-8527 och säte i Örebro.

Örebro enligt digital signering

Elisabeth Görtz-Larsson

Louise Görtz

Emilia Görtz

Johan Görtz  
Ordförande

Min revisionsberättelse har avgivits enligt digital signering

Per Askengren  
Auktoriserad revisor

2024061827623

2024061827624



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.05.2024 17:03  
SENT BY OWNER:  
Anette Gollner · 29.05.2024 10:17  
DOCUMENT ID:  
HKJ5EPE40  
ENVELOPE ID:  
S1CFVDVE0-HKJ5EPE40

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning Görtz Fastigheter AB.pdf  
8 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Görtz johan.gortz@esswege.se	Signed	29.05.2024 14:53	Email	IP: 104.28.45.55
	Authenticated	29.05.2024 14:53	Low	IP: 104.28.45.55
2. Louise Görtz l_gortz@hotmail.com	Signed	29.05.2024 14:58	Email	IP: 92.34.44.144
	Authenticated	29.05.2024 14:58	Low	IP: 92.34.44.144
3. Emilia Görtz emilia.gortz@hotmail.se	Signed	29.05.2024 15:09	Email	IP: 78.77.221.7
	Authenticated	29.05.2024 15:08	Low	IP: 78.77.221.7
4. Elisabeth Görtz-Larsson kickan55@hotmail.com	Signed	29.05.2024 15:13	Email	IP: 85.225.119.160
	Authenticated	29.05.2024 15:11	Low	IP: 85.225.119.160
5. Per Askengren per.askengren@se.gt.com	Signed	29.05.2024 17:03	Email	IP: 194.14.78.10
	Authenticated	29.05.2024 17:02	Low	IP: 194.14.78.10

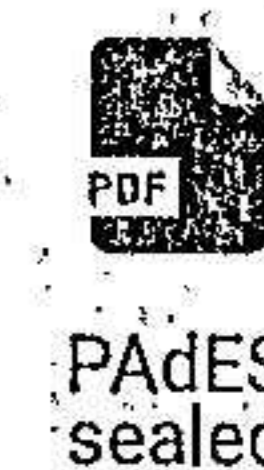
\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Görtz Fastigheter AB

Org.nr. 556580 - 9265

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Görtz Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Görtz Fastigheter 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 Görtz Fastigheter 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

revisionsmed 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 Görtz Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Görtz Fastigheter 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Per Askengren  
Auktoriserad revisor

20240618227627



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.05.2024 16:59  
SENT BY OWNER:  
Erika Wie · 28.05.2024 15:07  
DOCUMENT ID:  
BJlnWvLXNR  
ENVELOPE ID:  
B1nZD8XEC-BJlnWvLXNR

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Görtz Fastigheter AB 2023-01-01-2023-12-31.  
pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PER ASKENGREN	Signed	29.05.2024 16:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/12/16)
per.askengren@se.gt.com	Authenticated	29.05.2024 16:59	Low	IP: 194.14.78.10

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



PADES sealed