

# ÅRSREDOVISNING

för

## Imperia Invest AB

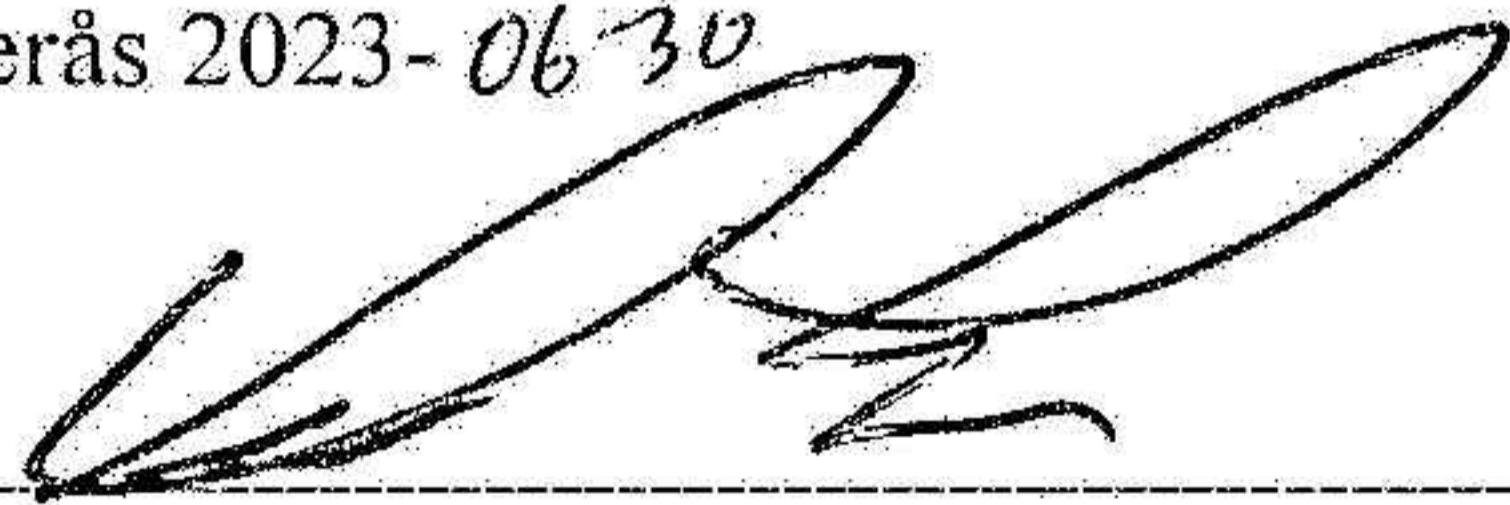
Org.nr. 556628-7628

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Imperia Invest AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2023-06-30  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Västerås 2023-06-30



Niclas Ericsson

# ÅRSREDOVISNING

för

## Imperia Invest AB

Org.nr. 556628-7628

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

# Imperia Invest AB

Org.nr. 556628-7628

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bolaget ska förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger aktier i dotterbolagen Fastigheten Lothar 5 AB, org nr 556678-1885, Imperia Sverige Holding AB, org nr 556711-3906, Imperia Bygg & Förvaltning AB, org nr 556711-2338, Imperia Projektutveckling AB, org nr 556740-0188, Fastigheten Irma 4 AB, org nr 556816-2472, Imperia Kungsängen Holding AB, org nr 556928-7658, Imperia Sandstenen 16 Holding AB, org nr 556964-1383, Imperia Kulturfastigheter AB, org nr 556913-6293, Imperia Ringborren 13 Holding AB, org nr 559260-8409, Imperia Slottsträdgården 2 Holding AB, org nr 559246-2963 samt Imperia Klaudia 2 Holding AB, org nr 559277-5380.

Företagets säte är Västerås.

### Flerårsjämförelse\*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 444	1 761	6 208	3 778	5 132
Res. efter finansiella poster	45 242	-5 375	134 295	10 158	-5 228
Soliditet (%)	33	21	57	42	61

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Imperia Fastigheter AB, org nr 556714-0321 med säte i Västerås som även är överordnat moderföretag för koncernen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Imperia Invest sålt Mästerblomman i Sverige AB, org nr 556928-7666.

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av kriget i Ukraina påverkar/kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi kan i dagsläget inte bedöma effekterna fullt ut.

### 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	80 909 937	-3 857 196	77 052 741
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-3 857 196	3 857 196	0
Utdelning till aktieägare			-3 887 000		-3 887 000
Årets vinst				60 826 730	60 826 730
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	73 165 741	60 826 730	133 992 471

# Imperia Invest AB

Org.nr. 556628-7628

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	73 165 741
årets vinst	<u>60 826 730</u>
	133 992 471
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	3 787 000
i ny räkning överföres	<u>130 205 471</u>
	133 992 471

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

# Imperia Invest AB

Org.nr. 556628-7628

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 444 215	1 760 584
Övriga rörelseintäkter		0	200 201
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 444 215</b>	<b>1 960 785</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostn		-2 581 558	-1 976 750
Övriga externa kostnader		-3 035 596	-2 210 807
Personalkostnader	2	-1 526 746	-1 420 535
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-275 706	-292 501
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 419 606</b>	<b>-5 900 593</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 975 391</b>	<b>-3 939 808</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		51 185 587	0
Ränteintäkter		12 211	5 665
Räntekostnader och liknande resultatposter		-980 086	-1 440 780
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>50 217 712</b>	<b>-1 435 115</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>45 242 321</b>	<b>-5 374 923</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	3		
Erhållna koncernbidrag		20 154 017	8 213 400
Lämnade koncernbidrag		-1 952 650	-9 338 580
<b>Summa Bokslutsdispositioner</b>		<b>18 201 367</b>	<b>-1 125 180</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>63 443 688</b>	<b>-6 500 103</b>
Skatt på årets resultat		-2 616 958	2 642 907
<b>Årets resultat</b>		<b>60 826 730</b>	<b>-3 857 196</b>

2023070718689

# Imperia Invest AB

Org.nr. 556628-7628

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

Not 4

755 110

0

**Summa immateriella anläggningstillgångar**

**755 110**

**0**

##### Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

Not 5

2 369 527

2 645 233

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**2 369 527**

**2 645 233**

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

Not 6

24 245 182

18 628 682

Uppskjuten skattefordran

Not 7

7 933 481

10 550 439

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**32 178 663**

**29 179 121**

**Summa anläggningstillgångar**

**35 303 300**

**31 824 354**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

58 658

58 658

Fordringar hos koncernföretag

359 646 316

329 099 021

Övriga fordringar

105 379

92 801

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 865

34 398

**Summa kortfristiga fordringar**

**359 846 218**

**329 284 878**

##### Kassa och bank

Kassa och bank

5 755 408

6 334 201

**Summa kassa och bank**

**5 755 408**

**6 334 201**

**Summa omsättningstillgångar**

**365 601 626**

**335 619 079**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**400 904 926**

**367 443 433**

2023070718690

# Imperia Invest AB

Org.nr. 556628-7628

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

**Summa bundet eget kapital**

**120 000**

**120 000**

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

73 165 741

80 909 937

Årets resultat

60 826 730

-3 857 196

**Summa fritt eget kapital**

**133 992 471**

**77 052 741**

**Summa eget kapital**

**134 112 471**

**77 172 741**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 369 504

503 209

Skulder till koncernföretag

249 386 566

265 945 062

Aktuell skatteskuld

33 376

28 343

Övriga skulder

15 893 009

23 491 098

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

110 000

302 980

**Summa kortfristiga skulder**

**266 792 455**

**290 270 692**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**400 904 926**

**367 443 433**

2023070718691

Not

2022-12-31

2021-12-31

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

**Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

**Anläggningstillgångar**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Procent/ år

**Materiella anläggningstillgångar**

Inventarier, verktyg och installationer

10-25%

Konst

0%

**Leasing**

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

**Koncern**

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Imperia Fastigheter AB, organisationsnummer 556714-0321 med säte i Västerås upprättar koncernredovisning.

**Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

# Imperia Invest AB

Org.nr. 556628-7628

## NOTER

2023070718693

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 2</b>	<b>Medelantal anställda</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Medelantal anställda har varit	1,00	1,00
<b>Not 3</b>	<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Mottagna koncerbidrag	20 154 017	8 213 400
	Lämnade koncernbidrag	-1 952 650	-9 338 580
		<u>18 201 367</u>	<u>-1 125 180</u>
<b>Not 4</b>	<b>Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Omklassificeringar	755 110	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>755 110</u>	<u>0</u>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>755 110</u>	<u>0</u>
<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	4 963 968	5 298 706
	Försäljningar/utrangeringar	0	-334 738
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>4 963 968</u>	<u>4 963 968</u>
	Ingående avskrivningar	-2 318 735	-2 211 173
	Försäljningar/utrangeringar	0	184 939
	Årets avskrivningar	-275 706	-292 501
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-2 594 441</u>	<u>-2 318 735</u>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>2 369 527</u>	<u>2 645 233</u>
<b>Not 6</b>	<b>Andelar i koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	27 139 482	26 819 482
	Inköp	25 000	0
	Försäljningar/utrangeringar	-47 500	0
	Aktieägartillskott Fastigheten Irma 4 AB	901 000	315 000
	Aktieägartillskott Imperia Kulturfastigheter AB	4 738 000	5 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>32 755 982</u>	<u>27 139 482</u>
	Ingående nedskrivningar	-8 510 800	-8 510 800
	<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<u>-8 510 800</u>	<u>-8 510 800</u>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>24 245 182</u>	<u>18 623 682</u>
<b>Not 7</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående uppl skattefordran	10 550 439	7 907 532
	Förändring	-2 616 958	2 642 907
	<b>Utgående ackumulerade uppl skatt</b>	<u>7 933 481</u>	<u>10 550 439</u>
<b>Not 8</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Eventualförpliktelser	354 572 026	453 555 889
		<u>354 572 026</u>	<u>453 555 889</u>
<b>Not 9</b>	<b>Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut</b>		
	Vi har särskilt beaktat hur effekterna av kriget i Ukraina utbrottet påverkar/kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi kan i dagsläget inte bedöma effekterna.		

# Imperia Invest AB

Org.nr. 556628-7628

Västerås den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niclas Ericsson

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

Peter Söderman

Auktoriserad revisor

2023070718694

## Deltagare

IMPERIA INVEST AB 556628-7628 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: NICLAS ERICSSON

Niclas Ericsson  
Verkställande direktör

2023-06-30 13:18:05 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PETER SÖDERMAN Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER SÖDERMAN

Peter Söderman

2023-06-30 13:58:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023070718695

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Imperia Invest AB, org.nr 556628-7628

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Imperia Invest AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Imperia Invest ABs 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 för Imperia Invest AB.

### 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 Imperia Invest 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Imperia Invest AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Imperia Invest 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Västerås den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Söderman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-30 13:58:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER SÖDERMAN

Datum

Peter Söderman  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023070718698

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Jorma Jonh*  
0723-530035

Årsredovisning och koncernredovisning för

# Imperia Fastigheter AB

556714-0321

Räkenskapsåret  
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens Resultaträkning	4
Koncernens Balansräkning	5
Koncernens kassaflödesanalys	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	10
Underskrifter	16

Styrelsen och verkställande direktör för Imperia Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### *Information om verksamheten*

Bolaget ska direkt eller indirekt via dotterbolag äga och förvalta fast egendom och värdepapper. Bolaget äger aktier i dotterbolaget Imperia Invest AB, org nr 556628-7628.

Förelaget har sitt säte i Västerås.

### *Väsentliga händelser undre räkenskapsåret*

#### Koncernen

Under året sålde koncernen fastigheterna Kungluset 2 samt Ingrid 4.

#### Fastighetsvärdering

Styrelsen har beslutat att från och med 2013 värderas hela fastighetsportföljen varje år. Vid årets värdering uppgick det totala fastighetsvärdet till 1 026 mkr.

Målsättningen med värderingen är att kunna presentera ett bedömt marknadsvärde för fastighetsportföljen vid en given tidpunkt. Följa värdeförändringarna per fastighet över åren. Ge indikationer på eventuella ned- och uppskrivningsbehov. Alla värderingar utförs av auktoriserade värderingsinstitut.

#### Värderingsmetod

Värdet har bestämts utifrån kassaflödeskalkyler (nuvärdemetod) vilket man beräknar nuvärdet av framtida driftnetton inklusive ett restvärde. Beräkningen är utförd av externa auktoriserade fastighetsvärderare.

#### Fastighetsvärde/värdeutveckling

Fastigheternas totala värdeutveckling har varit mycket positiv sedan bolaget startades 2002. Koncernen Imperia Fastigheters redovisade egna kapital per 2022-12-31 uppgår till 271 mkr och soliditeten till 32,9 %. (inkl 79,4 % av obeskattade reserver). Värderingarna visar på ett övervärde om 359 mkr. Om 79,4 % av detta övervärde inkluderas uppgår den justerade soliditeten till 53,3 %.

F

### Flerårsöversikt (Tkr)

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Koncernen</b>					
Nettoomsättning	57 904	55 103	47 432	47 235	40 945
Resultat efter finansiella poster	31 434	28 000	30 674	98 259	14 481
Balansomslutning	822 849	935 088	896 107	647 156	487 714
Antal anställda	22	22	22	17	17
Soliditet (%)	32,94	26,26	23,18	27,30	16,53
Avkastning på toalt kap (%)	5,46	1,32	4,37	16,50	4,22
Avkastning på eget kap (%)	11,59	16,78	14,77	55,60	17,97
Utveckling totalt fastighetsvärde (mkr)	1 025,7	1 264,5	1 113,2	679,3	645,2
<b>Moderbolaget</b>					
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	3 785	3 885	199 948	2 844	2 860
Balansomslutning	200 690	204 237	200 350	77 001	77 001

För definition av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper not 1

### Förändring av eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Annat eget kapital inkl årets resultat fond</i>	<i>Minoritets-intresse-</i>	<i>Totalt</i>
<b>Koncernen</b>				
Belopp vid årets ingång	100 000	245 466 431	17 258	245 583 688
Utdelning		- 3 887 000		-3 887 000
Transaktioner med minoriteten		17 258	-17 258	0
Årets resultat		29 341 412	0	29 241 412
Belopp vid årets utgång	100 000	270 938 100	0	271 038 100
<b>Moderbolaget</b>				
Belopp vid årets ingång	100 000	196 753 241	3 887 100	200 740 341
Disp enl årsstämma		3 887 100	- 3 887 100	
Utdelning		- 3 887 000		- 3 887 000
Årets resultat			3 787 096	3 787 096
Belopp vid årets utgång	100 000	196 753 341	3 787 096	200 640 437

Aktiekapital består av 1 000 A-aktier

### Förslag till vinstdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserat resultat	196 753 341
årets resultat	3 787 096
<b>Totalt</b>	<b>200 540 437</b>
Disponeras så att	
Till aktieägare utdelas	3 887 000
I ny räkning balanseras	196 653 437
<b>Summa</b>	<b>200 540 437</b>

*Styrelsens föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.*

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktieförhållningslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarligt med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med noter.

---

A

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		57 904 403	55 102 712
Akliverat arbete för egen räkning		2 190 488	5 437 989
Övriga rörelseintäkter	4	38 436 029	48 612 214
		<b>98 530 920</b>	<b>109 152 915</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		- 9 501 767	- 13 684 175
Handelsvaror		-	- 2 986 107
Fastighetsförvaltning		- 5 331 642	- 9 910 292
Övriga externa kostnader		- 14 600 585	- 7 216 706
Personalkostnader	2	- 4 545 137	- 11 558 875
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		- 7 763 270	-24 398 015
Övriga rörelsekostnader	3	- 11 830 489	-1 901 493
		<b>- 53 572 890</b>	<b>- 71 655 663</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>44 958 030</b>	<b>37 497 252</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		14 743	6 984
Räntekostnader och liknande kostnader		- 13 538 761	- 9 504 116
		<b>- 13 524 018</b>	<b>- 9 497 132</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>31 434 012</b>	<b>28 000 120</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>31 434 012</b>	<b>28 000 120</b>
Skatt på årets resultat	5, 6	-2 092 600	13 216 780
<b>Årets resultat</b>		<b>29 341 412</b>	<b>41 216 900</b>
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	2 541

## Koncernens Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och likande		755 110	-
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter		-	105 412
		<b>755 110</b>	<b>105 412</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	667 166 010	809 549 968
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 728 036	4 429 152
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	11 583 904	30 181 562
		<b>682 477 950</b>	<b>844 160 682</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	6	10 115 663	12 910 212
		<b>10 115 663</b>	<b>12 910 212</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>693 348 723</b>	<b>857 176 306</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager mm</i>			
Färdiga varor och handelsvaror		-	663 704
		-	<b>663 704</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 249 999	4 453 634
Aktuella skattefordringar		560 584	420 330
Övriga fordringar		1 857 577	3 775 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 789 667	1 182 990
		<b>8 457 827</b>	<b>9 832 774</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>121 042 865</b>	<b>67 414 869</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>129 500 692</b>	<b>77 911 347</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>822 849 415</b>	<b>935 087 653</b>

R

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### *Eget kapital*

*Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare*

Aktiekapital		100 000	100 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		270 938 100	245 466 430
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>271 038 100</b>	<b>245 566 430</b>

*Innehav utan bestämmande inflytande*

Innehav utan bestämmande inflytande - 17 258

Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset - 17 258

**Summa eget kapital 271 038 100 245 583 688**

### *Avsättningar*

Uppskjuten skatteskuld 6 49 262 888 52 058 245  
49 262 888 52 058 245

### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut 10, 11 394 185 019 512 230 593

Övriga långfristiga skulder - -  
394 185 019 512 230 593

### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut 10 56 000 247 45 982 159

Förskott till kunder 338 824 52 699

Leverantörsskulder 11 488 050 18 960 078

Aktuella skatteskulder 591 576 1 517 924

Övriga kortfristiga skulder 27 359 649 45 478 461

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 12 585 062 13 223 806

108 363 408 125 215 127

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 822 849 415 935 087 653**

A

## Koncernens Kassaflödesanalys

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
	<i>Not</i>	
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	44 958 030	37 497 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskr	7 763 270	24 398 015
Övriga ej likviditetspåverkande poster	- 30 364 860	- 48 073 846
Erhållen ränta	14 743	- 74 484
Erlagd ränta	- 13 538 761	- 8 847 145
Betald skatt	- 1 080 617	311 773
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>7 751 805</b>	<b>5 211 565</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av varulager	663 704	- 20 450
Förändring av kundfordringar	1 203 635	- 2 395 313
Förändring av kortfristiga fordringar	311 566	- 2 418 796
Förändring av leverantörsskulder	- 7 472 028	11 684 233
Förändring av kortfristiga skulder	- 18 471 431	16 468 298
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>- 16 012 749</b>	<b>28 529 537</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	- 755 110	- 105 412
Sålda immateriella anläggningstillgångar	105 412	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 185 645 043	- 45 424 143
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	259 822 486	57 082 997
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>73 527 745</b>	<b>11 553 442</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån/ upptagna lån netto	-	-
Utbetald utdelning	- 3 887 000	- 3 317 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 3 887 000</b>	<b>- 3 317 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>53 627 996</b>	<b>36 765 979</b>
Likvida medel vid årets början	67 414 869	30 648 891
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>121 042 865</b>	<b>67 414 869</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		- 1 700	- 1 700
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 1 700</b>	<b>- 1 700</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		3 787 000	3 887 000
Ränteintäkter		1	0
Räntekostnader		- 5	0
		<b>3 786 996</b>	<b>3 887 000</b>
Resultat efter finansiella poster		<b>3 785 296</b>	<b>3 885 300</b>
Bokslutsdispositioner	12	1 800	1 800
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 787 096</b>	<b>3 887 100</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 787 096</b>	<b>3 887 100</b>

†

## Moderbolagets Balansräkning

	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13, 14	77 000 000	77 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 000 000</b>	<b>77 000 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		123 687 970	127 236 270
Övriga fordringar		102	102
		<b>123 688 072</b>	<b>12 349 072</b>
Kassa och bank		2 365	969
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>123 690 437</b>	<b>127 237 341</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>200 690 437</b>	<b>204 237 341</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		196 753 341	196 753 241
Årets resultat		3 787 096	3 887 100
		<b>200 540 437</b>	<b>200 640 341</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>200 640 437</b>	<b>200 740 341</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		0	3 317 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 000	180 000
		<b>50 000</b>	<b>3 497 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>200 690 437</b>	<b>204 237 341</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Koncernredovisning

Imperia Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytande överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

#### Intäktsredovisning

Huvudintäkterna består av hyresintäkter och utförda tjänster. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt fördelade över hyresperioderna.

#### Tjänster

För tjänsteuppdrag till fast pris redovisas de inkomster och utgifter som är hänförliga till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt respektive kostnad. I förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (succesiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifterna som sannolikt kommer att ersättas av beställaren.

En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad. För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförts och material levereras eller förbrukas.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

#### Inkomstskatter

↑

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkter för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkning om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

#### **Materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgången prestanda ökar i förhållandet till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella och immateriella anläggningstillgångar*

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och likande arbeten	20 %
Byggnadskomponenter	1-10 %
Inventarier, verktyg och installationer	10 – 20 %

Inga låneutgifter aktiveras.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortsiktiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentens avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöde från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stor sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### **Kundfordringar/kortfristiga fordringar**

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som

✱

förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fodringar. Poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen klassificeras som anläggningstillgångar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löplid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avser ske eller då en samlida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt. Nedskrivning redovisas i resultatposten Resultat från övriga värdepapper och fodringar som är anläggningstillgångar.

#### Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden. (FIFU).

#### Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar: Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar efter avslutad anställning: I Imperia Fastigheter AB:s koncernföretag förekommer endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala någon ytterligare även om det andra företaget inte uppfyller sina åtaganden. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställda tjänster utförs.

Ersättningar vid uppsägning: Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens uppgörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot en sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut som kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### Moderbolagets redovisning- och värderingsprinciper



Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderbolaget som i koncernen, förutom nedanstående.

**Eget kapital**

Eget kapital delas in i bundet och fritt eget kapital, i enlighet med ARLs indelning.

**Bokslutsdispositioner**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

**Aktier och andelar i dotterbolag**

Aktier och andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterbolag redovisas som intäkt.

**Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt)

**Not 2 Medeltal anställda**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medeltalet anställda	22	22

**Not 3 Övriga rörelsekostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Realisationsresultat komponentbyte	11 830 489	1 901 493
<b>Summa</b>	<b>11 830 489</b>	<b>1 901 493</b>



#### Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Erhållna bidrag	154 795	169 435
Försäkringsersättning	3 707	0
Ersättning vid lösen av swap	8 000 000	0
Realisationsresultat försäljning inventarier	0	368 933
Realisationsresultat försäljning fastigheter	30 277 527	48 073 846
<b>Summa</b>	<b>38 436 029</b>	<b>48 612 214</b>

#### Not 5 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt för året	- 14 015	- 318 713
Förändring uppskjuten skattefordran	- 2 794 549	1 331 258
Förändring uppskjuten skatteskuld	2 795 357	14 192 056
Koncernmässiga övervärden förvärv/avyttring	- 2 079 393	- 1 987 821
<b>Summa</b>	<b>- 2 092 600</b>	<b>13 216 780</b>

#### Not 6 Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran har beräknats till 20,6% av underskottet 2022. Styrelsen gör bedömningen att det är sannolikt att underskottsavdraget kommer kunna nyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

#### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	706 327 964	699 753 365
Inköp	204 242 701	24 187 736
Omklassificering	-	-
Försäljningar/utrangeringar	- 344 502 403	- 17 613 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	566 068 262	706 327 964
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 53 978 385	- 37 336 000
Försäljning/utrangeringar	15 051 370	2 905 876
Årets avskrivningar	- 3 407 409	- 19 548 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 42 334 424	- 53 978 385
<i>Uppskrivningar koncernmässiga övervärden</i>		
Ingående uppskrivningar	157 200 390	171 595 512
Årets förvärv	-	-
Årets försäljning	- 10 113 472	- 10 279 883
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	- 3 654 745	- 4 115 239
Utgående ackumulerade uppskrivningar	143 432 172	157 200 390
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>667 166 010</b>	<b>809 549 969</b>

Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	667 166 010	809 549 969
Verkligt värde	1 025 690 000	1 264 514 821

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	9 705 656	10 011 975
-Nyanskaffningar	-	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	-306 319
	9 705 656	9 705 656
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	- 5 276 504	- 4 665 984
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	123 995
-Årets avskrivning	- 701 116	- 734 515
	- 5 977 620	- 5 276 504
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 728 036</b>	<b>4 429 152</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ingående nedlagda kostnader	30 181 562	8 945 155
Under året nedlagda kostnader	11 913 067	28 267 434
Under året genomförda omfördelningar	- 30 510 725	- 7 031 027
	11 583 904	30 181 562
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 583 904</b>	<b>30 181 562</b>

### Not 10 Skulder som avser flera poster

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	8 214 632	41 856 848
Övriga skulder till kreditinstitut förfaller till betalning senare än fem år	385 970 387	470 373 745
	394 185 019	512 230 593

Imperia Fastigheter AB  
556714-0321

16

Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	56 000 247	45 982 159
	<b>56 000 247</b>	<b>45 982 159</b>

#### Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

*Koncernen*

2022-12-31      2021-12-31

Ställda säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	499 814 100	579 768 000

*Moderbolaget*

Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Eventalförpliktelser till förmån för övriga koncernföretag	354 572 026	453 555 889

#### Not 12 Bokslutsdispositioner

2022-12-31      2021-12-31

Mottagna koncernbidrag	1 800	1 800
	<b>1 800</b>	<b>1 800</b>

#### Not 13 Andelar i koncernföretag

2022-12-31      2021-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	77 000 000	77 000 000
Redovisat värde vid årets slut	<b>77 000 000</b>	<b>77 000 000</b>

#### Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Kapital andel	i %	Redovisat värde
Imperia Invest AB	100	100	77 000 000
			<b>77 000 000</b>

#### **Not 14 Inköp och försäljningar mellan koncernföretagen och moderbolaget**

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum mellan moderbolaget och koncernen.



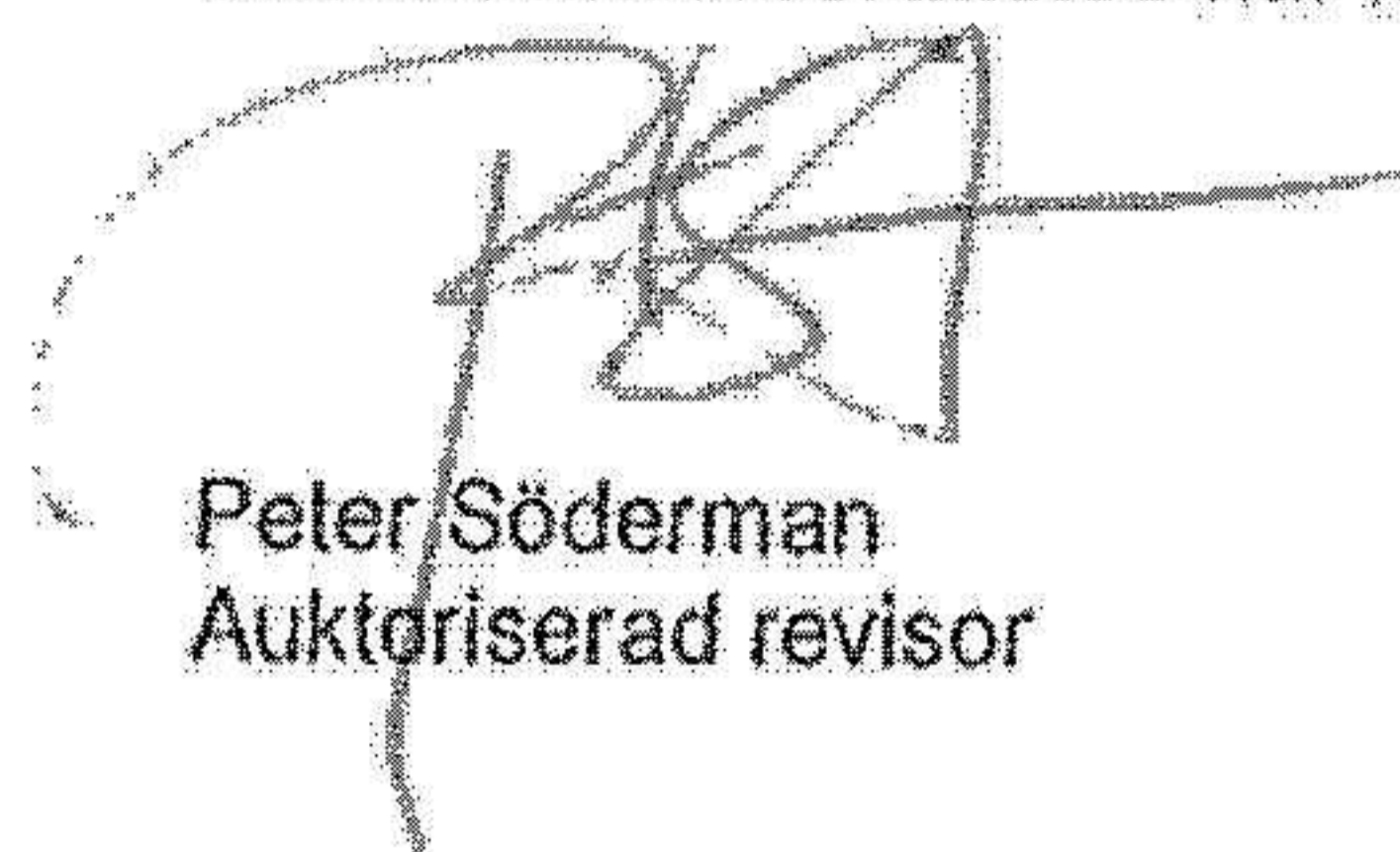
## Underskrifter

Västerås 2023-06-30



Niclas Ericsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30



Peter Söderman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Imperia Fastigheter AB, org.nr 556714-0321

---

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Imperia Fastigheter AB för år 2022.

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 koncernens kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 huruvida 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



## 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 för Imperia Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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. Den 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Västerås den 30 juni 2023



Peter Söderman  
Auktoriserad revisor