

ÅRSREDOVISNING

för

Pepparholmen Fastighet & Konsult AB

Org.nr. 556569-5466

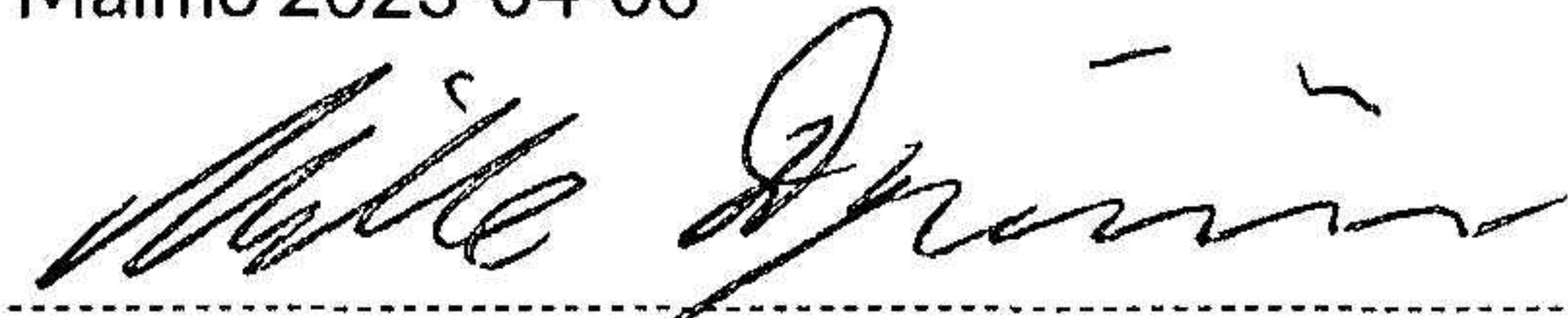
Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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

Undertecknad styrelseledamot i Pepparholmen Fastighet & Konsult AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 6 april 2023.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2023-04-06



Mille Dragicevic

ÅRSREDOVISNING

för

Pepparholmen Fastighet & Konsult AB

Org.nr. 556569-5466

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver konsultverksamhet samt förvaltning av fastigheter och vindkraftverk.

Företagets säte är Malmö kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På extra bolagsstämma 25 februari 2022 togs beslut om utdelning om 2.624.144 kronor.

Omsättningen har ökat med ca 121% sedan föregående år, till följd av höjda elpriser från vindkraftverken.

Ukrainainvasionen

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

En väsentlig del av tillgångarna i Pepparholmen Fastighet & Konsult AB utgörs av noterade andelar vilka ägs via kapitalförsäkringar. Därigenom har effekterna av Ukrainainvasionen och den rådande ekonomiska situationen visat sig i form av varierande marknadsvärden. Per 22-12-31 överstiger marknadsvärdet anskaffningsvärdet. Vid årsredovisningens undertecknande anser styrelsen fortfarande att något nedskrivningsbehov av tillgångarna ännu ej föreligger då marknadsvärdet väsentligen överstiger anskaffningsvärdet. Beroende på hur den oroliga situationen utvecklar sig och hur dess påverkan på aktiemarknaderna, går det därmed inte att helt utesluta att det kan bli aktuellt med en framtida nedskrivning av nämnda kapitalförsäkringar. Bolagets stabila finansiella ställning gör dock att man står väl rustad inför en sådan eventuell prövning.

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

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 381 853	1 526 697	1 101 748	4 422 235
Resultat efter finansiella poster	-153 917 636	122 375 172	75 647 790	68 918 292
Soliditet (%)	67,87	78,27	78,89	61,63

Definitioner av nyckeltal, se noter

Pepparholmen Fastighet & Konsult AB

Org.nr. 556569-5466

Förändringar i eget kapital

2023041306836

	Aktiekapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	20 280 000	40 000	267 401 038
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:			
Utdelning till aktieägare			-2 624 144
Årets resultat			<u>-153 906 833</u>
Belopp vid årets utgång	<u>20 280 000</u>	<u>40 000</u>	<u>110 870 061</u>

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

264 776 894

Årets resultat

-153 906 833

110 870 061

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning

110 870 061

110 870 061

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

Pepparholmen Fastighet & Konsult AB

Org.nr. 556569-5466

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		3 381 853	1 526 697
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 381 853	1 526 697
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-917 700	-861 503
Övriga externa kostnader		-286 373	-385 757
Personalkostnader	2	-2 129 197	-2 045 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 152 101	-2 089 564
Summa rörelsekostnader		-5 485 371	-5 382 057
Rörelseresultat		-2 103 518	-3 855 360
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	18 338 876
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		75 000	5 537 563
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-150 022 792	103 320 000
Ränteintäkter		51	62 500
Räntekostnader		-1 866 377	-1 028 407
Summa finansiella poster		-151 814 118	126 230 532
Resultat efter finansiella poster		-153 917 636	122 375 172
Resultat före skatt		-153 917 636	122 375 172
Skatter			
Skatt på årets resultat		10 803	0
Årets resultat		-153 906 833	122 375 172

2023041306837

Pepparholmen Fastighet & Konsult AB

Org.nr. 556569-5466

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga fordringar

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2022-12-31

2021-12-31

3

7 747 128

7 747 128

9 413 579

9 413 579

4

1 209 250

5

183 682 804

184 892 054

1 209 250

356 235 596

357 444 846

192 639 182

366 858 425

20 182

623 684

643 866

513 638

173 143

686 781

6 951

6 951

10 976

10 976

650 817

193 289 999

697 757

367 556 182

2023041306838

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

20 280 000

20 280 000

Reservfond

40 000

40 000

Summa bundet eget kapital

20 320 000

20 320 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

264 776 894

145 025 866

Årets resultat

-153 906 833

122 375 172

Summa fritt eget kapital

110 870 061

267 401 038

Summa eget kapital

131 190 061

287 721 038

Långfristiga skulder

Checkräkningskredit

61 271 432

79 157 149

Summa långfristiga skulder

61 271 432

79 157 149

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

6 221

19 868

Skatteskulder

0

5 020

Övriga skulder

653 875

464 751

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

168 410

188 356

Summa kortfristiga skulder

828 506

677 995

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

193 289 999

367 556 182

2023041306839

Not

2022-12-31

2021-12-31

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Vindkraftverk	15
Inventarier, verktyg och installationer	5

2023041306840

Noter till resultaträkningen

Not 2 Medelantal anställda 2022 2021

Medelantal anställda

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

Medelantal anställda har varit 3,00 3,00

Noter till balansräkningen

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer 2022-12-31 2021-12-31

Ingående anskaffningsvärden	31 477 000	31 200 000
Inköp	485 650	277 000
Utgående anskaffningsvärden	31 962 650	31 477 000
Ingående avskrivningar	-22 063 421	-19 973 857
Årets avskrivningar	-2 152 101	-2 089 564
Utgående avskrivningar	-24 215 522	-22 063 421
Redovisat värde	7 747 128	9 413 579

Not 4 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2022-12-31 2021-12-31

Ingående anskaffningsvärden	1 209 250	1 209 250
Utgående anskaffningsvärden	1 209 250	1 209 250
Redovisat värde	1 209 250	1 209 250

Not 5 Andra långfristiga fordringar 2022-12-31 2021-12-31

Ingående anskaffningsvärden	356 235 596	276 382 689
Årets uttag	-172 552 792	0
Årets insättningar	0	79 852 907
Utgående anskaffningsvärden	183 682 804	356 235 596
Redovisat värde	183 682 804	356 235 596

NOTER

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Pantsatt kapitalförsäkring	183 682 304	356 235 096
Not 7	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		

Efter beslut på extra bolagsstämma i februari 2023 har utdelning skett med 2.988.400 kr.

Vi vill fästa uppmärksamhet på redogörelsen i förvaltningsberättelsen avseende Ukrainainvasionen och den rådande ekonomiska situationen och ledningens syn på bolagets framtid med anledning av detta. En väsentlig del av tillgångarna i Pepparholmen Fastighet & Konsult AB utgörs av noterade andelar vilka ägs via kapitalförsäkringar. Därigenom har effekterna av Ukrainainvasionen och den rådande ekonomiska situationen visat sig i form av minskade marknadsvärden jämfört med de marknadsvärden som förelåg på balansdagen 2022-12-31. Vid årsredovisningens undertecknande anser styrelsen dock att något nedskrivningsbehov av tillgångarna ännu ej föreligger då marknadsvärdet väsentligen överstiger anskaffningsvärdet. Beroende på den fortsatta påverkan på aktiemarknaderna går det dock inte att helt utesluta att det kan bli aktuellt med en framtida nedskrivning av nämnda kapitalförsäkringar.

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

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Malmö

2023-03-23



Mille Dragicevic

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2023.



Per Hedenus

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Pepparholmen Fastighet & Konsult AB för år 2022. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pepparholmen Fastighet & Konsult ABs finansiella ställning per den 31 december 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 Pepparholmen Fastighet & Konsult AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Pepparholmen Fastighet & Konsult AB för år 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 Pepparholmen Fastighet & Konsult AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Malmö den 4 april 2023


Per Hedenus
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

