

# Årsredovisning

för

## Anor Fastigheter AB

559055-4191

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Anor Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-13. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg 2023-06-14



Lars-Bertil Ekman

2023061914281

**Årsredovisning**  
för  
**Anor Fastigheter AB**  
559055-4191  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen för Anor Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fast och lös egendom och därigenom bedriva fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning direkt eller genom dotterbolag.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret har bolaget sålt samtliga andelar i koncernbolaget Bojfastet Invest AB org.nr 556695-4169.

Nettoomsättningen har ökat mer än 30% vilket beror på ökad fakturering av management fee.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	709	124	122	80
Resultat efter finansiella poster	4 165	-3 033	-2 048	-1 970
Soliditet (%)	9,8	1,4	4,4	9,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 000 000	3 477 023	-3 033 393	1 443 630
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-3 033 393	3 033 393	0
Årets resultat			4 165 012	4 165 012
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000 000</b>	<b>443 630</b>	<b>4 165 012</b>	<b>5 608 642</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott är per balansdagen 16,65 milj kr (16,65 milj kr)

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	443 630
årets vinst	4 165 012
	<b>4 608 642</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 608 642
	<b>4 608 642</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
Nettoomsättning		708 612	124 018
Övriga rörelseintäkter		25 000	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 022 397	-1 436 071
Personalkostnader	2	0	-109
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 022 397</b>	<b>-1 436 180</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 288 785</b>	<b>-1 312 162</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		8 662 960	0
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3	942 299	322 398
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 724	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-1 600 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 572 186	-2 043 629
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>5 453 797</b>	<b>-1 721 231</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 165 012</b>	<b>-3 033 393</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 165 012</b>	<b>-3 033 393</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 165 012</b>	<b>-3 033 393</b>

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	5	1 000 000	10 360 000
Fordringar hos koncernföretag	6	15 040 176	15 872 398
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	31 050 000	31 050 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	0	40 000 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 090 176</b>	<b>97 282 398</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 090 176</b>	<b>97 282 398</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		0	101 250
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		174 521	0
Övriga fordringar		62 096	146 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 685	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>246 302</b>	<b>247 537</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		9 730 529	2 262 640
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 730 529</b>	<b>2 262 640</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 976 831</b>	<b>2 510 177</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

57 067 007 99 792 575

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

1 000 000

1 000 000

**Summa bundet eget kapital**

**1 000 000**

**1 000 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

443 630

3 477 023

Årets resultat

4 165 012

-3 033 393

**Summa fritt eget kapital**

**4 608 642**

**443 630**

**Summa eget kapital**

**5 608 642**

**1 443 630**

#### Långfristiga skulder

9

Skulder till koncernföretag

50 676 126

97 603 940

**Summa långfristiga skulder**

**50 676 126**

**97 603 940**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

193 078

20 985

Övriga skulder

546 662

500 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

42 499

224 020

**Summa kortfristiga skulder**

**782 239**

**745 005**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**57 067 007**

**99 792 575**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0

### Not 3 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser långfristiga fordringar till koncernföretag	767 778	322 398
Ränteintäkter intresseföretag	174 521	0
	942 299	322 398

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-2 572 186	-2 043 629
	-2 572 186	-2 043 629

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 360 000	9 360 000
Inköp	0	1 000 000
Försäljningar	-9 360 000	0
Aktieägartillskott	1 600 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 600 000</b>	<b>10 360 000</b>
Årets nedskrivningar	-1 600 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 600 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 000 000</b>	<b>10 360 000</b>

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 872 398	
Tillkommande fordringar	770 237	15 872 398
Avgående fordringar	-1 602 459	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 040 176</b>	<b>15 872 398</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 040 176</b>	<b>15 872 398</b>

**Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 050 000	
Inköp		31 050 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 050 000</b>	<b>31 050 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 050 000</b>	<b>31 050 000</b>

**Not 8 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000 000	
Tillkommande fordringar	0	40 000 000
Avgående fordringar	-40 000 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>40 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>40 000 000</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas senare än fem år	-50 676 126	-97 603 940
	<b>-50 676 126</b>	<b>-97 603 940</b>

### Not 10 Uppgifter om moderföretag

Namn	Org.nr	Säte
UPL Sverige AS	916914113	Hamar, Norge

#### Koncernuppgifter

Anor Fastigheter AB är moderföretag i en koncern. Företaget upprättar inte koncernredovisning med hänvisning till reglerna om mindre koncerner i ÅRL 7 kap 3§

Företaget ingår i koncernredovisning som upprättas av Utstillingsplassen Eiendom AS, org nr 940 615 291, med säte i Hamar, Norge.

Göteborg

Monica Haugan  
Ordförande

Jo Simen Drågen

Lars-Bertil Ekman

Tron Sanderud

Vår revisionsberättelse har lämnats

Concentra Revision AB

Lena Gustafsson  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 9 pages before this page  
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

**LARS-BERTIL EKMAN**

186a6330-90e9-4ef2-89da-366094481506 - 2023-06-13 16:49:00 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - e56a649c-618a-497f-be3d-a83f135fda96 - SE

**Tron Sanderud**

70889719-c28c-4e16-ab01-e97986a86203 - 2023-06-13 17:14:22 UTC +03:00  
BankID - 4558301b-87f6-4f9d-8d2b-b521b49a95e8 - NO

**Monica Amanda Haugan**

244dfc9b-4419-4cb2-b6a0-ff37eb5acb69 - 2023-06-13 17:45:29 UTC +03:00  
BankID - aff84b03-5ee2-4dad-a841-f99104e82a5d - NO

**Jo Simen Drågen**

b6c37a60-e95a-4d98-b8a8-4bba241159ce - 2023-06-13 18:16:47 UTC +03:00  
BankID - b2783275-fdce-42b0-8591-f3991f164bb1 - NO

**Lena Anna Maria Gustafsson**

591b0069-2bbd-44bb-9c0e-caa80e06fcd0 - 2023-06-13 18:27:42 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - e92e7017-6f0b-4ba2-bcfc-e612bdfc4247 - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Anor Fastigheter AB, org nr 559055-4191

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Anor Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Anor Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Anor Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Anor Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Anor Fastigheter AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för Vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Trollhättan den

Concentra Revision AB

Lena Gustafsson  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page  
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

2023061914287

Lena Anna Maria Gustafsson

10cecf11-0b5a-4ce6-9552-110663b8b843 - 2023-06-13 18:27:42 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - e92e7017-6f0b-4ba2-bcfc-e612bdfc4247 - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende