

# ÅRSREDOVISNING

för

## GH Properties AB

Org.nr. 556975-2180

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

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

Stockholm 2023-06-30



---

Gleb Harczuk



# ÅRSREDOVISNING

för

## GH Properties AB

Org.nr. 556975-2180

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

# GH Properties AB

Org.nr. 556975-2180

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget hyr ut och förvaltar egna och arrenderade bostäder.

Företag är ett heltägt dotterbolag till Harchuk Holding AB, org. nr. 559151-7759, säte Stockholm.

Företagets säte är Stockholm.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	678	1 010	1 055	9 450
Resultat efter finansiella poster	-17	85	201	17
Soliditet (%)	54,22	55,37	52,69	38,47

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	2 334 883
Årets resultat			-17 270
Belopp vid årets utgång	50 000	0	2 317 613

### Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	2 334 883
Årets resultat	-17 270
	<u>2 317 613</u>
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 317 613
	<u>2 317 613</u>

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

2023070718624

# GH Properties AB

Org.nr. 556975-2180

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		678 167	1 010 359
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>678 167</u>	<u>1 010 359</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-36 672	-61 592
Övriga externa kostnader		-416 066	-486 639
Personalkostnader	2	-116 629	-265 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-97 187</u>	<u>-67 868</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-666 554</u>	<u>-882 061</u>
<b>Rörelseresultat</b>		11 613	128 298
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-28 372</u>	<u>-17 741</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-28 372</u>	<u>-17 741</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-16 759	110 557
<b>Resultat före skatt</b>		-16 759	110 557
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-511	-25 022
<b>Årets resultat</b>		<u>-17 270</u>	<u>85 535</u>

2023070718625

**GH Properties AB**

Org.nr. 556975-2180

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	3	4 246 892	2 623 037
Inventarier, verktyg och installationer	4	63 932	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	983 226
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>4 310 824</u>	<u>3 606 263</u>

**Finansiella anläggningstillgångar**

Fordringar hos koncernföretag	6	200 000	900 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>200 000</u>	<u>900 000</u>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 510 824	4 506 263
------------------------------------	--	-----------	-----------

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		23 481	0
Övriga fordringar		103 294	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>126 775</u>	<u>0</u>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		15 490	81 605
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>15 490</u>	<u>81 605</u>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		142 265	81 605
------------------------------------	--	---------	--------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 653 089</b>	<b>4 587 868</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

2023070718626

**GH Properties AB**

Org.nr. 556975-2180

**BALANSRÄKNING**

2022-12-31

2021-12-31

Not

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

50 000

50 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

2 334 883

2 249 348

Årets resultat

-17 270

85 535

**Summa fritt eget kapital**

2 317 613

2 334 883

**Summa eget kapital**

2 367 613

2 384 883

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfonder

195 828

195 828

**Summa obeskattade reserver**

195 828

195 828

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

1 050 782

1 050 782

Övriga skulder

619 812

734 812

**Summa långfristiga skulder**

1 670 594

1 785 594

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

0

70 008

Leverantörsskulder

179 050

1 896

Skulder till koncernföretag

103 804

0

Skatteskulder

0

49 260

Övriga skulder

94 200

65 399

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

42 000

35 000

**Summa kortfristiga skulder**

419 054

221 563

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

4 653 089

4 587 868

2023070718627

7

**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>
Byggnader och mark	50
Pågående ny-, till- och ombyggnad	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

**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 1,00 1,00

**Noter till balansräkningen****Not 3 Byggnader och mark** **2022-12-31** **2021-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	2 929 425	2 929 425
Inköp och omklassificeringar	1 682 443	0
Utgående anskaffningsvärden	4 611 868	2 929 425
Ingående avskrivningar	-306 388	-247 800
Årets avskrivningar	-58 588	-58 588
Utgående avskrivningar	-364 976	-306 388
Redovisat värde	4 246 892	2 623 037

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer** **2022-12-31** **2021-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	0	50 000
Inköp	72 376	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-50 000
Utgående anskaffningsvärden	72 376	0
Ingående avskrivningar	0	-50 000
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	50 000
Årets avskrivningar	-8 444	0
Utgående avskrivningar	-8 444	0
Redovisat värde	63 932	0

# GH Properties AB

Org.nr. 556975-2180

## NOTER

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	983 226	0
	Inköp	0	983 226
	Omklassificeringar	-983 226	0
	Utgående anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>983 226</u>
	Redovisat värde	0	983 226

Not 6	Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	900 000	300 000
	Årets lämnade lån	0	600 000
	Årets amorteringar	-700 000	0
	Utgående anskaffningsvärden	<u>200 000</u>	<u>900 000</u>
	Redovisat värde	200 000	900 000

Not 7	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	1 050 782	1 084 852
	Förfaller senare än 5 år	619 812	700 742

## Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 070 000	2 070 000
	Företagsinteckningar	100 000	100 000

## Not 9 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Harchuk Holding AB, Org. nr 559151-7759, säte Stockholm.

## Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning


2023070718629

# GH Properties AB

Org.nr. 556975-2180

## NOTER

Stockholm

  
Gleb Hartzuk  
Verkställande direktör  
2023-06-30

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2023.

BDO Mälardalen

  
Tony Salonen  
Auktoriserad revisor

2023070718630

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i GH Properties AB  
Org.nr. 556975-2180

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för GH Properties AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av GH Properties 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 GH Properties 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för GH Properties 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 ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till GH Properties AB enligt god revisors sed 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 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 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. 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

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 eller verkställande direktören 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm den 30 juni 2023

BDO Mälardalen

Tony Salonen  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: