20240712082690

Årsredovisning

Glebes Fastighets AB

Org.nr 556661-5000

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Glebes Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 28 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kalmar den 28 juni 2024

Peter Glebe

20240712082270

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Glebes Fastighets AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	**Sida**
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Redovisnings- och värderingsprinciper	8
Noter	11

Styrelsens säte: KALMAR
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

20240712082711

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter, då främst inom Kalmar kommun. I koncernen ingår också sedan tidigare Fastighets Aktiebolaget Halvstöten och Stålmöllan AB .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I november färdigställdes ombyggnaden av fastigheten Norrgård 4 och 72 hyresbostäder har tillskapats. Resultat efter finansiella poster ökade kraftigt mot föregående år och ca 8,3 miljoner av detta hänförs till avyttring av räntederivat.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Peter Glebe m fl AB,	1 000	1 000

Flerårsöversikt (tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	87 217	80 120	77 374	63 671
Resultat efter finansiella poster	18 155	9 343	8 176	6 572
Rörelsemarginal (%)	34	29	29	32
Avkastning på eget kap. (%)	17	10	9	8
Balansomslutning	1 008 201	923 456	871 880	809 734
Soliditet (%)	11	11	10	10
Antal anställda	10	8	8	8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	47 966 800	25 973 172	3 884 679	**77 924 651**
Disposition enligt beslut av årsstämman:			3 884 679	-3 884 679	**0**
Utdelning			-1 700 000		**-1 700 000**
Avskrivning uppskrivning		-1 111 600	1 111 600		**0**
Årets resultat				10 105 221	**10 105 221**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**46 855 200**	**29 269 451**	**10 105 221**	**86 329 872**

20240712082272

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	29 269 451
årets vinst	10 105 221
	39 374 672
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 700 000
i ny räkning överföres	36 674 672
	39 374 672

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.

20240712082273

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		87 217 106	80 120 445
Övriga rörelseintäkter		1 410 018	906 988
		88 627 124	**81 027 433**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	1	-27 994 468	-29 433 600
Övriga externa kostnader		-3 852 879	-4 696 075
Personalkostnader	2	-8 287 198	-6 225 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-18 243 081	-17 608 901
Övriga rörelsekostnader		0	-13 087
		-58 377 626	**-57 977 055**
Rörelseresultat	4	**30 249 498**	**23 050 378**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	0	245 953
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	0	71 090
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 416 619	290 897
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-21 510 956	-14 315 344
		-12 094 337	**-13 707 404**
Resultat efter finansiella poster		**18 155 161**	**9 342 974**
Bokslutsdispositioner	9	-4 489 108	-3 362 539
Resultat före skatt		**13 666 053**	**5 980 435**
Skatt på årets resultat	10, 11	-3 560 832	-2 095 756
Årets resultat		**10 105 221**	**3 884 679**

20240712082274

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	966 009 556	784 010 670
Inventarier, verktyg och installationer	13	823 604	980 073
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	10 356 665	104 873 511
		977 189 825	**889 864 254**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15, 16	1 700 000	1 700 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	0	0
		1 700 000	**1 700 000**
Summa anläggningstillgångar		**978 889 825**	**891 564 254**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 133 303	389 006
Fordringar hos koncernföretag		2 594 722	2 106 956
Övriga fordringar	18	1 572 405	2 317 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 891 338	1 070 564
		15 191 768	**5 883 615**
Kassa och bank	19	14 119 382	26 008 100
Summa omsättningstillgångar		**29 311 150**	**31 891 715**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 008 200 975**	**923 455 970**

20240712082735

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	20	46 855 200	47 966 800
		46 955 200	**48 066 800**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		29 269 451	25 973 172
Årets resultat		10 105 221	3 884 679
		39 374 672	**29 857 851**
Summa eget kapital		**86 329 872**	**77 924 651**
Obeskattade reserver	21	28 933 035	24 014 067
Avsättningar	22		
Övriga avsättningar		30 932 154	29 946 888
Långfristiga skulder	23		
Byggnadskreditiv		0	35 410 819
Skulder till kreditinstitut		584 296 160	558 402 903
Övriga skulder		5 781 000	5 781 000
Summa långfristiga skulder		**590 077 160**	**599 594 722**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		235 262 520	167 203 863
Leverantörsskulder		5 636 698	11 192 173
Skulder till koncernföretag		595 959	642 585
Övriga skulder		1 132 589	1 085 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	29 300 988	11 851 168
Summa kortfristiga skulder		**271 928 754**	**191 975 642**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 008 200 975**	**923 455 970**

20240712208276

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		18 155 161	9 342 974
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		18 243 081	17 621 988
Betald skatt		-1 721 313	-866 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**34 676 929**	**26 098 013**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-744 297	416 720
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 418 109	430 620
Förändring av leverantörsskulder		-5 555 474	2 604 924
Förändring av kortfristiga skulder		17 449 930	-6 672 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**36 408 979**	**22 877 649**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-105 568 652	-55 932 548
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	268 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-105 568 652**	**-55 663 748**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		175 441 027	77 707 434
Amortering av lån		-116 899 932	-29 721 865
Utbetald utdelning		-1 700 000	-1 700 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		429 860	1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**57 270 955**	**47 985 569**
Årets kassaflöde		**-11 888 718**	**15 199 470**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		26 008 100	10 808 630
Likvida medel vid årets slut		**14 119 382**	**26 008 100**

20240712208277

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Företaget har tillämpat det allmänna rådet BFNAR 2020:1 vid redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset

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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.
Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	1
Tak	2-7
Fasad	2-7
Fönster	2-6
Övrigt	2-10
Inventarier, verktyg och installationer	20

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument
Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärde i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1 (K3).

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I

20240712082778

anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Derivatinstrument
Företaget innehar räntederivat (ränteswapsavtal) för bindning av lån med rörlig ränta. Effekten av derivaten redovisas som räntekostnad. Säkringsredovisning tillämpas vilket innebär att företaget inte omvärderar räntederivaten i balansräkningen. Tecknade räntederivat på balansdagen uppgår till ett underliggande belopp om 363 000 000 kr. Anskaffningsvärdet på företagets räntederivat uppgår till 0 kr och marknadsvärdet på balansdagen uppgår till 14 717 109 kr.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar
Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

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 löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Inkomstskatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

20240712208279

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Peter Glebe mfl AB, organisationsnummer 556661-4920 med säte i Kalmar 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.

Rörelsemarginal (%)
Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)
Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Antal anställda
Medelantal anställda under räkenskapsåret.

20240712208280

Not 1 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	6 170 569	7 016 957
Fastighetsskatt	2 260 935	2 155 311
Övriga driftskostnader	19 562 965	20 261 332
	27 994 469	**29 433 600**

Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	10	8

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	18 086 612	17 452 432
Avskrivning maskiner och inventarier	156 469	156 469
	18 243 081	**17 608 901**

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,75 %	0,60 %

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	0	245 953
	0	**245 953**

Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	0	71 090
	0	**71 090**

20240712082811

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	105 348	61 368
Övriga ränteintäkter	9 311 271	119 946
Finansiella intäkter	0	109 583
	9 416 619	**290 897**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	30 638	67 362
Övriga räntekostnader	27 731 054	14 569 202
Räntederivat	-6 250 736	-321 220
	21 510 956	**14 315 344**

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Koncernbidrag	429 860	1 700 000
Avsättning periodiseringsfond	-4 167 584	-2 805 332
Förändring överavskrivningar	-2 050 745	-2 257 207
Återföring periodiseringsfond	1 299 361	
	-4 489 108	**-3 362 539**

20240712082282

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 575 566	-1 713 504
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-985 266	-382 252
Totalt redovisad skatt	**-3 560 832**	**-2 095 756**

Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		13 666 053		5 980 435
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 815 207	20,60	-1 231 970
Ej avdragsgilla kostnader		-512 194		-759 917
Ej skattepliktiga intäkter		1 609		50 858
Förändringar av temporära skillnader i tillgångar där uppskjuten skatt ej värderats till 20,6 %		-166 826		-166 826
Skattepliktiga ej redovisade intäkter		-16 060		
Schablonintäkt periodiseringsfond		-52 342		-10 601
Skattereduktioner				20 189
Övrigt		188		2 511
Redovisad effektiv skatt	**26,06**	**-3 560 832**	**35,04**	**-2 095 756**

20240712208283

Not 11 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023

Temporära skillnader	**Uppskjuten skatteskuld**	**Netto**
Avdragsgilla temporära skillnader	30 932 154	30 932 154
	30 932 154	**30 932 154**

2022

Temporära skillnader	**Uppskjuten skatteskuld**	**Netto**
Avdragsgilla temporära skillnader	29 946 888	29 946 888
	29 946 888	**29 946 888**

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	**Redovisas i resultaträk.**	**Belopp vid årets utgång**
Skattepliktiga temporära skillnader	-29 946 888	-985 266	-30 932 154
	-29 946 888	**-985 266**	**-30 932 154**

20240712082284

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	850 203 433	844 548 247
Inköp	95 293 477	5 764 802
Försäljningar/utrangeringar		-159 616
Omklassificeringar	104 792 021	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 050 288 931**	**850 203 433**
Ingående avskrivningar	-127 792 763	-111 886 860
Försäljningar/utrangeringar		146 529
Årets avskrivningar	-16 686 612	-16 052 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-144 479 375**	**-127 792 763**
Ingående uppskrivningar	61 600 000	63 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 400 000	-1 400 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**60 200 000**	**61 600 000**
Utgående redovisat värde	**966 009 556**	**784 010 670**
Bokfört värde byggnader	804 037 791	647 659 668
Bokfört värde mark	161 971 765	136 351 002
	966 009 556	**784 010 670**

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 349 698	1 349 698
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 349 698**	**1 349 698**
Ingående avskrivningar	-369 625	-213 156
Årets avskrivningar	-156 469	-156 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-526 094**	**-369 625**
Utgående redovisat värde	**823 604**	**980 073**

20240712082385

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	104 873 511	54 755 765
Nyanskaffningar	10 275 175	50 167 746
Omklassificeringar	-104 792 021	-50 000
	10 356 665	**104 873 511**

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 700 000	1 800 000
Försäljningar/utrangeringar		-100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 700 000**	**1 700 000**
Utgående redovisat värde	**1 700 000**	**1 700 000**

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Halvstöten	100%	100%	5 000	1 650 000
Stålmöllan AB	100%	100%	1 000	50 000
				1 700 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Fastighets AB Halvstöten	556016-7552	Kalmar	14 363 247	805 805
Stålmöllan AB	556923-1185	Kalmar	645 825	10 400

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	168 800
Försäljningar/utrangeringar		-168 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

20240712208286

Not 18 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	1 411 868	2 273 930
Övriga poster	160 537	43 159
	1 572 405	**2 317 089**

Not 19 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	0
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 20 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	47 966 800	49 078 400
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 111 600	-1 111 600
Belopp vid årets utgång	**46 855 200**	**47 966 800**

Not 21 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	12 967 602	10 916 857
Periodiseringsfond 2017	0	1 299 361
Periodiseringsfond 2018	201 398	201 398
Periodiseringsfond 2019	3 682 844	3 682 844
Periodiseringsfond 2020	2 226 518	2 226 518
Periodiseringsfond 2021	2 881 757	2 881 757
Periodiseringsfond 2022	2 805 332	2 805 332
Periodiseringsfond 2023	4 167 584	0
	28 933 035	**24 014 067**
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	6 011 388	5 014 140

20240712082287

Not 22 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	29 946 888	29 564 636
Årets förändring	985 266	382 252
	30 932 154	**29 946 888**

Not 23 Långfristiga skulder

Inga skulder som förfaller senare än 5 år

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen semesterlön	527 973	282 219
Upplupna räntekostnader	1 951 058	1 450 566
Förskottshyror	7 831 952	6 160 365
Upplupen fastighetsskatt	2 260 935	2 116 148
Upplupna sociala avgifter	317 610	192 704
Övriga poster	16 411 460	1 649 165
	29 300 988	**11 851 167**

Not 25 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	860 037 870	855 037 870
	860 037 870	**855 037 870**
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Pant till förmån för dotterbolag	3 812 500	3 812 500
	3 812 500	**3 812 500**

Not 26 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser till förmån för dotterföretag	1 928 000	4 028 000
	1 928 000	**4 028 000**

20240712208288

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inflationen bedöms ha "toppat" och marknaden prisar in räntesänkningar under främst andra halvåret av 2024. Vakansrisken i bolaget bedöms fortsatt låg på både bostadsdelen och lokaldelen.

20240712208289

Kalmar den 28 juni 2024

Peter Glebe
Ordförande

Carl-Johan Glebe

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 juni 2024

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

20240712208290

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Glebes Fastighets AB, org.nr 556661-5000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Glebes Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Glebes Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Glebes Fastighets 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 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 att 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

20240712208291

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Glebes Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Glebes Fastighets 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 28 juni 2024

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Peter Glebe mfl AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	4
Balansräkning koncern	5
Kassaflödesanalys koncern	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	10
Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Noter	13

Styrelsens säte: Kalmar
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Jag intygar att denna kopia stämmer med originalet
/ Hemvärnet

20231107708277

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har som verksamhet att äga och förvalta aktier.
De helägda dotterföretagen Glebes Fastighets AB och Fastighets Aktiebolaget Halvstöten bedriver fastighetsförvaltning. I koncernen ingår även sedan februari 2013 Stålmöllan AB. Detta bolag bedriver produktion och försäljning av vindkraftsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I november färdigställdes ombyggnaden av fastigheten Norrgård 4 och 72 hyresbostäder har tillskapats. Resultat efter finansiella poster ökade kraftigt mot föregående år och ca 8,3 miljoner av detta hänförs till avyttring av räntederivat.

Ägarförhållanden

Namn	**Antal aktier**	**Antal röster**
Peter Glebe	200	1 000
Kristina Gustafsson	400	400
Carl-Johan Glebe	400	400

Flerårsöversikt (tkr)

Koncernen	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	99 453	92 821	90 493	76 115
Resultat efter finansiella poster	20 454	10 745	10 421	8 583
Rörelsemarginal (%)	35	29	29	31
Avkastning på eget kap. (%)	16	9	9	8
Balansomslutning	1 112 884	1 024 433	978 334	918 295
Soliditet (%)	12	12	12	12
Antal anställda	10	8	8	8

Moderbolaget	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	2 729	1 716	1 715	1 715
Rörelsemarginal (%)	0	0	0	0
Avkastning på eget kap. (%)	79	70	71	71
Balansomslutning	3 476	2 447	2 432	2 417
Soliditet (%)	100	100	100	100
Antal anställda	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper

20241107082278

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie-kapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	47 966 800	62 798 020	7 475 649	**118 340 469**
Avskrivning uppskrivning		-1 111 600	1 111 600		**0**
Disposition enligt beslut av årsstämman:			7 475 649	-7 475 649	**0**
Utdelning			-1 700 000		**-1 700 000**
Årets resultat				15 277 167	**15 277 167**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**46 855 200**	**69 685 269**	**15 277 167**	**131 917 636**

Moderbolaget	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	621 731	1 715 513	**2 437 244**
Disposition enligt beslut av årsstämman:		1 715 513	-1 715 513	**0**
Utdelning		-1 700 000		**-1 700 000**
Årets resultat			2 728 880	**2 728 880**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**637 244**	**2 728 880**	**3 466 124**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	637 244
årets vinst	2 728 880
	3 366 124
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 700 000
i ny räkning överföres	666 124
	3 366 124

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.

20241107062279

Koncernens Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		99 453 121	92 820 537
Övriga rörelseintäkter		1 565 847	1 507 403
		101 018 968	**94 327 940**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	1	-31 199 744	-35 272 789
Övriga externa kostnader		-4 545 452	-5 579 773
Personalkostnader	2	-8 287 198	-6 225 392
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-21 899 493	-20 653 688
Övriga rörelsekostnader		0	-13 087
		-65 931 887	**-67 744 729**
Rörelseresultat		**35 087 081**	**26 583 212**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-287 564
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	73 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 557 844	406 749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 190 306	-16 030 862
		-14 632 462	**-15 838 038**
Resultat efter finansiella poster		**20 454 619**	**10 745 174**
Resultat före skatt		**20 454 619**	**10 745 174**
Skatt på årets resultat	4	-2 687 627	-1 840 422
Uppskjuten skatt	4	-2 489 825	-1 429 103
Årets resultat		**15 277 167**	**7 475 649**

20241107082280

Koncernens Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	1 067 453 814	879 834 078
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 271 018	1 526 876
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	10 361 215	104 873 511
		1 080 086 047	**986 234 465**
Summa anläggningstillgångar		**1 080 086 047**	**986 234 465**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 281 797	614 006
Övriga fordringar	8	3 626 964	4 717 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	10 192 022	1 722 367
		15 100 783	**7 054 083**
Kassa och bank		17 698 003	31 144 903
Summa omsättningstillgångar		**32 798 786**	**38 198 986**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 112 884 833**	**1 024 433 451**

20241107082831

Koncernens Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		131 817 636	118 240 468
Summa eget kapital		**131 917 636**	**118 340 468**
Avsättningar	10		
Avsättningar för uppskjuten skatt	11	41 725 884	39 236 060
Långfristiga skulder	12		
Byggnadskreditiv		0	35 410 819
Skulder till kreditinstitut		637 546 160	608 922 903
Övriga skulder		5 781 000	5 781 000
		643 327 160	**650 114 722**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		255 895 520	189 554 363
Leverantörsskulder		7 715 580	12 525 831
Övriga skulder		1 162 621	1 181 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	31 140 432	13 480 956
		295 914 153	**216 742 201**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 112 884 833**	**1 024 433 451**

20241107082B2

Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		20 454 619	10 745 174
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	17	21 899 493	20 591 162
Betald skatt		-2 687 627	-1 840 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**39 666 485**	**29 495 914**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-667 791	417 720
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 378 908	-487 399
Förändring leverantörsskulder		-4 810 251	2 943 426
Förändring av kortfristiga skulder		17 641 046	-5 534 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**44 450 581**	**26 835 541**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-115 751 076	-67 118 389
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	437 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-115 751 076**	**-66 680 789**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		191 141 027	87 707 434
Amortering av lån		-131 587 432	-32 971 865
Utbetald utdelning		-1 700 000	-1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**57 853 595**	**53 035 569**
Årets kassaflöde		**-13 446 900**	**13 190 321**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		31 144 903	17 954 582
Likvida medel vid årets slut		**17 698 003**	**31 144 903**

20241107082B3

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 200	-1 200
Personalkostnader	2	0	0
		-1 200	**-1 200**
Rörelseresultat	13	**-1 200**	**-1 200**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	15	2 700 000	1 700 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 080	16 713
		2 730 080	**1 716 713**
Resultat efter finansiella poster		**2 728 880**	**1 715 513**
Resultat före skatt		**2 728 880**	**1 715 513**
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		**2 728 880**	**1 715 513**

20241107082834

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	100 000	100 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		3 295 959	2 267 580
Kassa och bank		80 165	79 664
Summa omsättningstillgångar		**3 376 124**	**2 347 244**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 476 124**	**2 447 244**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		637 244	621 731
Årets resultat		2 728 880	1 715 513
		3 366 124	**2 337 244**
Summa eget kapital		**3 466 124**	**2 437 244**
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 000	10 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 476 124**	**2 447 244**

20241107082B5

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 728 880	1 715 513
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 028 379	-16 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 700 501**	**1 698 982**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-1 700 000	-1 700 000
Årets kassaflöde		**501**	**-1 018**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		79 664	80 682
Likvida medel vid årets slut		**80 165**	**79 664**

20241107086286

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernen har tillämpat det allmänna rådet BFNAR 2020:1 vid redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

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.

Koncernredovisning
Konsolideringsmetod
Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	1-4
Tak	3-4
Fasad	2-4
Fönster	2-3
Övrigt	3-10
Inventarier, verktyg och installationer	10-20

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

20241107082287

Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärde i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1 (K3).

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag 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.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

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 löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Derivatinstrument

Koncernen innehar räntederivat (ränteswapavtal) för bindning av lån med rörlig ränta. Effekten av derivaten redovisas som en räntekostnad. Säkringsredovisning tillämpas vilket innebär att företaget inte omvärderar räntederivaten i balansräkningen. Tecknade räntederivat på balansdagen uppgår till ett underliggande belopp om 363 000 000 kr. Anskaffningsvärdet på koncernens räntederivat uppgår till 0 kr och marknadsvärdet på balansdagen uppgår till 14 717 109 kr.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats sm gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppsjukten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnadersom uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

20241107082888

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Rörelsemarginal (%)
Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)
Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Antal anställda
Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 1 Fastighetskostnader

Koncernen

	2023	2022
Reparation och underhåll	6 674 354	8 356 404
Fastighetsskatt	2 598 116	2 571 827
Övriga driftskostnader	21 927 274	24 344 558
	31 199 744	**35 272 789**

Not 2 Medelantalet anställda

Koncernen

	2023	2022
Medelantalet anställda	10	8

Moderbolaget

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

20241107082289

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar
Koncernen

	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	21 039 623	19 857 707
Avskrivning maskiner och inventarier	233 732	169 843
Vindkraftverk	626 138	626 138
	21 899 493	**20 653 688**

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 687 627	-1 840 422
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 489 825	-1 429 103
Totalt redovisad skatt	**-5 177 452**	**-3 269 525**

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		20 454 619		10 745 174
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 213 652	20,60	-2 213 506
Ej avdragsgilla kostnader		-709 086		-780 014
Ej skattepliktiga intäkter		2 743		50 895
Förändringar av temporära skillnader i förvärvade tillgångar där uppskjuten skatt ej värderats till 20,6%		-166 826		-166 826
Övrigt		-13 023		-167 502
Schablonintäkt periodiseringsfond		-53 200		-12 761
Skattepliktiga ej redovisade intäkter		-24 408		
Skattereduktioner				20 189
Redovisad effektiv skatt	**25,31**	**-5 177 452**	**30,43**	**-3 269 525**

20241107083290

Not 5 Förvaltningsfastigheter
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	983 845 092	983 847 317
Inköp	104 493 476	16 612 635
Försäljningar/utrangeringar	0	-17 018 208
Omklassificeringar	104 792 021	403 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 193 130 589**	**983 845 092**
Ingående avskrivningar	-165 611 014	-150 257 905
Försäljningar/utrangeringar	0	3 730 736
Årets avskrivningar	-20 265 761	-19 083 845
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-185 876 775**	**-165 611 014**
Ingående uppskrivningar	61 600 000	63 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 400 000	-1 400 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**60 200 000**	**61 600 000**
Utgående redovisat värde	**1 067 453 814**	**879 834 078**
Bokfört värde byggnader	895 218 288	733 219 315
Bokfört värde mark	172 235 526	146 614 763
	1 067 453 814	**879 834 078**

Vindkraftverk hänförs till byggnadsinventarier vid inkomstbeskattningen

20241107082911

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 923 706	1 585 698
Inköp	977 874	338 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 901 580**	**1 923 706**
Ingående avskrivningar	-396 830	-226 987
Årets avskrivningar	-233 732	-169 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-630 562**	**-396 830**
Utgående redovisat värde	**2 271 018**	**1 526 876**

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	104 873 511	55 109 113
Nyanskaffningar	10 279 725	50 167 746
Omklassificeringar	-104 792 021	-403 348
	10 361 215	**104 873 511**

Not 8 Övriga fordringar
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	2 032 066	2 879 271
Övriga poster	1 594 898	1 838 439
	3 626 964	**4 717 710**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Räntederivat	8 313 076	0
Förutbetalda leasingavgifter	53 043	72 333
Förutbetalda försäkringspremier	837 788	800 337
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	988 115	849 697
	10 192 022	**1 722 367**

20241107082292

Not 10 Avsättningar
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	39 236 060	37 806 957
Årets förändring	2 489 824	1 429 103
	41 725 884	**39 236 060**

Not 11 Uppskjuten skatt på temporära skillnader
Koncernen

Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	-41 725 884	-41 725 884
	-41 725 884	**-41 725 884**

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	-39 236 060	-39 236 060
	-39 236 060	**-39 236 060**

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	-39 236 060	-2 489 824	-41 725 884
	-39 236 060	**-2 489 824**	**-41 725 884**

Not 12 Långfristiga skulder
Koncernen

Inga skulder som förfaller senare än 5 år.

Not 13 Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Moderbolaget

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

20241107082933

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	2 338 223	1 720 019
Förskottshyror	8 749 677	6 913 420
Upplupen fastighetsskatt	2 604 752	2 457 235
Övriga interimsskulder	16 602 197	1 915 359
Upplupen semesterlön	527 973	282 219
Upplupna sociala avgifter	317 610	192 704
	31 140 432	**13 480 956**

Not 15 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2023	2022
Anteciperad utdelning	2 700 000	1 700 000
	2 700 000	**1 700 000**

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Glebes Fastighets AB	100%	100%	1 000	100 000
				100 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Glebes Fastighets AB	556661-5000	Kalmar	86 329 872	10 105 221

Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	21 899 493	20 653 688
Övrigt	0	-62 526
	21 899 493	**20 591 162**

Not 18 Ställda säkerheter
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	946 019 870	941 019 870
	946 019 870	**941 019 870**

20241107082944

Not 19 Eventualförpliktelser
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	**0**

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen

Inflationen bedöms ha "toppat" och marknaden prisar in räntesänkningar under 2024 och 2025.
Vakansrisken i koncernens fastighetsbestånd bedöms fortsatt låg på både bostadsdelen och lokaldelen.
Koncernen hanterar ränterisken via räntesäkringar med diversifierade löptider.

Moderbolaget

Se koncernnot

20241107082955

Kalmar den 28 juni 2024

Peter Glebe
Ordförande

Kristina Gustafsson

Carl-Johan Glebe

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 juni 2024

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Building a better working world

20241107082296

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Peter Glebe mfl AB, org.nr 556661-4920

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Peter Glebe mfl AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens 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 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 att 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 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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.

Building a better working world

20241107082971

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 förvaltning av Peter Glebe mfl AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 28 juni 2024

Franz Lindström
Auktoriserad revisor