

Årsredovisning för

Plusfastigheter Kylaren 4 AB

559095-3971

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Plusfastigheter Kylaren 4 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-20. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg, 2023-06-20



Rabi Karzoumi
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Plusfastigheter Kylaren 4 AB, 559095-3971, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Årsredovisningen är upprättad i Svenska kronor (SEK). Samtliga belopp i årsredovisningen är uttryckta i entals kronor om inget annat anges.

Allmänt om verksamheten

Bolaget, med säte i Göteborg, äger, förvaltar och bedriver uthyrningsverksamhet av industrilokal.

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning, Tkr	2 405	2 416	2 752	1 320
Resultat efter finansiella poster, Tkr	990	1 125	1 300	793
Balansomslutning, Tkr	18 520	16 667	16 742	10 604
Rörelsemarginal %	55,6	55,7	59,1	68,1
Soliditet %	12	14,7	13,4	15,3

Definition av nyckeltal:

Soliditet: $\text{Justerat eget kapital} / \text{Balansomslutning}$

Rörelsemarginal: $\text{Rörelseresultat} / \text{Nettoomsättning}$

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	1 088 112	670 698	1 808 810
<i>Disponeras enl årsstämmobeslut</i>				
Utdelning		-1 000 000		-1 000 000
Balanseras i ny räkning		670 698	-670 698	
Årets resultat			594 570	594 570
Vid årets utgång	50 000	758 810	594 570	1 403 380

Y

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	758 810
Årets resultat	594 570
Totalt	1 353 380

Disponeras för

Utdelning, [500 aktier * 2 200 kr]	1 100 000
Balanseras i ny räkning	253 380
Summa	1 353 380

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

6)

2023062949903

Resultaträkning

	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 405 297	2 416 086
Summa Rörelseintäkter		2 405 297	2 416 086
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-396 443	-317 315
Handelsvaror		0	-13 000
Övriga externa kostnader		-285 293	-338 848
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-385 810	-385 809
Övriga rörelsekostnader		0	-15 392
Summa rörelsekostnader		-1 067 546	-1 070 364
Rörelseresultat		1 337 751	1 345 722
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 301	-220 639
Resultat efter finansiella poster		990 450	1 125 083
Bokslutsdispositioner	2	-240 000	-280 000
Resultat före skatt		750 450	845 083
Skatt på årets resultat		-155 880	-174 385
Årets resultat		594 570	670 698

2023062949904

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	8 932 628	9 318 438
Summa materiella anläggningstillgångar		8 932 628	9 318 438
Summa anläggningstillgångar		8 932 628	9 318 438
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		195 795	278 360
Fordringar hos koncernföretag	4	8 707 299	6 075 720
Aktuell skattefordran		0	-20
Övriga fordringar		44	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 536	24 326
Summa kortfristiga fordringar		8 929 674	6 378 454
Kassa och bank		657 273	970 409
Summa omsättningstillgångar		9 586 947	7 348 863
SUMMA TILLGÅNGAR		18 519 575	16 667 301

2023062949905

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
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			
Balanserad vinst eller förlust		758 810	1 088 112
Årets resultat		594 570	670 698
Summa fritt eget kapital		1 353 380	1 758 810
Summa eget kapital		1 403 380	1 808 810
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	5	1 038 155	798 155
Summa obeskattade reserver		1 038 155	798 155
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	14 890 800	12 506 720
Summa långfristiga skulder		14 890 800	12 506 720
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	561 600	685 300
Leverantörsskulder		3 553	3 271
Skatteskulder		44 674	293 249
Övriga kortfristiga skulder		116 318	109 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		461 095	462 380
Summa kortfristiga skulder		1 187 240	1 553 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 519 575	16 667 301

Ø

2023062949906

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Plusfastigheter klassificeras därvid som ett mindre företag.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period som hyran avser. En befarad kundförlust på en aviserad hyra redovisas omgående som kostnad. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Finansiella tillgångar och skulder

Lånekostnader redovisas som kostnader i den period till vilken de härrör sig. Finansieringskostnader vid nybyggnation och större ombyggnationer aktiveras normalt inte.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod
Förvaltningsfastigheter	
Mark	Oändlig
Industribyggnader	
Stomme & grund	70 år
Tak	45 år
Fasad & fönster	65 år
El, rör & ventilation	55 år
Inredning	20 år

Koncernredovisning

RIKI Förvaltning AB, org.nr 556767-1044, med säte i Göteborg är moderföretag men med stöd av bestämmelserna i 7 kap. 3 i ÅRL upprättas inte koncernredovisning för koncernen.

Not 2 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Periodiseringsfond, årets avsättning	240 000	280 000
Summa	240 000	280 000

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	10 798 383	10 818 383
-Avyttringar och utrangeringar	0	-20 000
Vid årets slut	10 798 383	10 798 383
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-1 479 944	-1 098 743
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	0	4 608
-Årets avskrivning	-385 810	-385 809
Vid årets slut	-1 865 754	-1 479 944
Redovisat värde vid årets slut	8 932 629	9 318 439
Varav mark	623 700	623 700
<i>Taxeringsvärde byggnader:</i>	<i>8 460 000</i>	<i>8 460 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark:</i>	<i>2 567 000</i>	<i>2 567 000</i>
<i>Redovisat värde vid årets slut</i>	<i>11 027 000</i>	<i>11 027 000</i>

④

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig fordran hos koncernföretag	8 707 299	6 075 720
Redovisat värde vid årets slut	8 707 299	6 075 720

Not 5 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	192 655	192 655
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	325 500	325 500
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	280 000	280 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	240 000	0
	1 038 155	798 155

Av periodiseringsfonder utgör 218 005 kr (168 565 kr) uppskjuten skatt.

Not 6 Långfristiga skulder


	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Betalas inom 1 år från balansdagen	561 600	685 300
Betalas inom 1-5 år från balansdagen	2 258 400	2 741 200
Betalas efter 5 år från balansdagen	12 632 400	9 765 520
Total skuld	15 452 400	13 192 020

Not 7 Ställda säkerheter för övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
För lång- & kortfristiga skulder till kreditinstitut om totalt	15 452 400	13 192 020
Har säkerhet ställts i form av fastighetsinteckningar om	15 630 000	15 630 000

Underskrifter

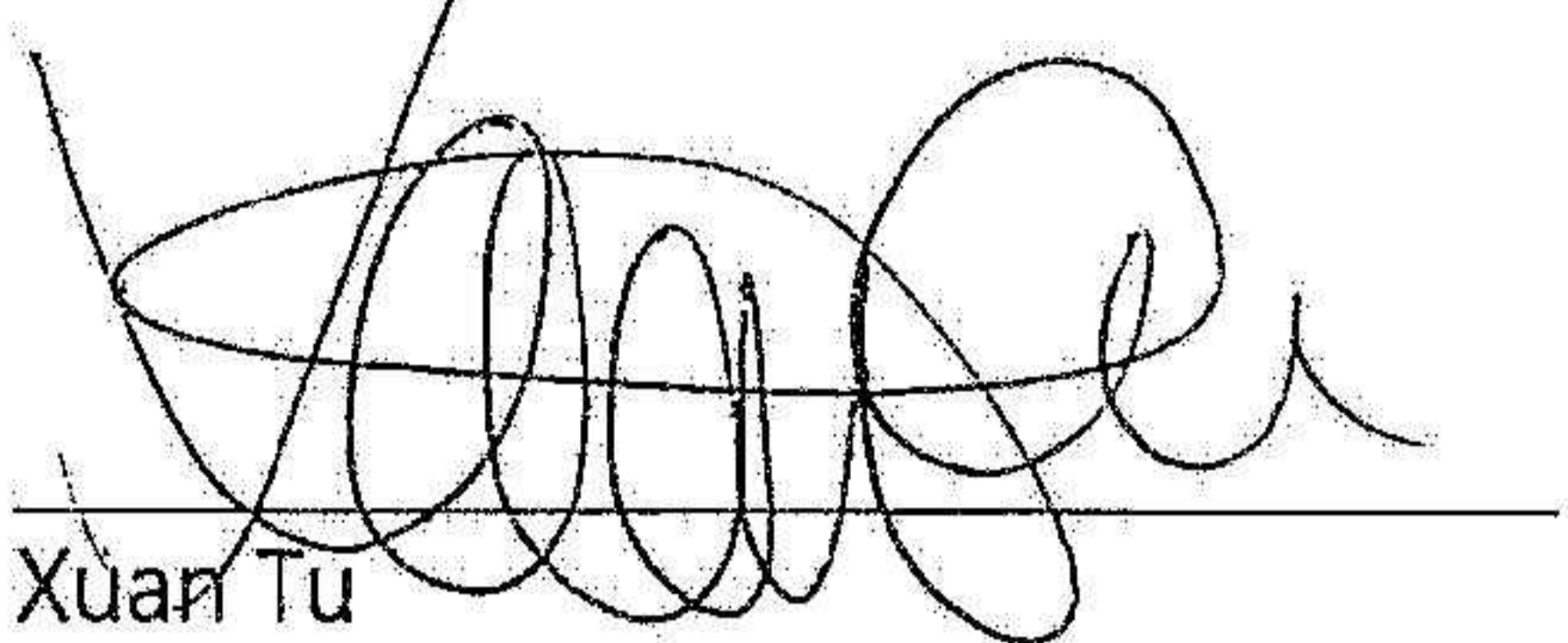
Göteborg, 2023-06-20



Rabi Karzoumi
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-20

a2 Revision i Göteborg AB



Xuan Tu
Auktoriserad revisor

2023062949910



revision & redovisning

2023062949911

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Plusfastigheter Kylaren 4 AB

Org.nr 559095-3971

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Plusfastigheter Kylaren 4 AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Plusfastigheter Kylaren 4 ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Plusfastigheter Kylaren 4 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

http://www.revisorsinspektionen.se/m/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf.

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Plusfastigheter Kylaren 4 AB för räkenskapsåret 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Plusfastigheter Kylaren 4 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 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

http://www.revisorsinspektionen.se/m/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf.

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 20 juni 2023

a2 revision i Göteborg AB

Xuan Tu
Auktoriserad revisor