

Styrelsen för

Overby Lager 2 AB

Org nr 559122-6161

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Överby Lager 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-06-05.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Göteborg 2024-06-05


Fabian Bengtsson

Styrelsen för

Overby Lager 2 AB

Org nr 559122-6161

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	11

Överby Lager 2 AB

Org nr 559122-6161

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver uthyrning och förvaltning av kommersiella lokaler. Bolaget har sitt säte i Göteborg.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	298	–	–	–
Resultat efter finansiella poster	-3 775	-677	-106	-85
Justerat eget kapital	6 124	9 380	9 695	9 779
Balansomslutning	64 759	49 748	15 737	16 956
Soliditet %	9,5%	18,9%	62,0%	58,0%

Definitioner: Se not 13

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvades av SIBA Fastigheter AB 2023-05-31, därefter har lokal iordningsstälts för uthyrning och hyresgäst flyttade in 2023-11-01.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 6 024 370, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		6 024 370
	Summa	<u>6 024 370</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Överby Lager 2 AB

Org nr 559122-6161

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Nettoomsättning		298	–
		<u>298</u>	<u>–</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-1 501	-30
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	-770	-57
Övriga rörelsekostnader		<u>–</u>	<u>-158</u>
Rörelseresultat		-1 973	-245
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	3	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-1 805</u>	<u>-432</u>
Resultat efter finansiella poster		-3 775	-677
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag, erhållna		<u>–</u>	<u>393</u>
Resultat före skatt		-3 775	-284
Skatt på årets resultat	5	<u>519</u>	<u>-30</u>
Årets resultat		-3 256	-314

Överby Lager 2 AB

Org nr 559122-6161

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	62 524	49 247
		<u>62 524</u>	<u>49 247</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	8	584	65
		<u>584</u>	<u>65</u>
Summa anläggningstillgångar		63 108	49 312
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 352	–
Fordringar hos koncernföretag		–	393
Övriga fordringar		267	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32	–
		<u>1 651</u>	<u>436</u>
Summa omsättningstillgångar		1 651	436
SUMMA TILLGÅNGAR		64 759	49 748

Överby Lager 2 AB

Org nr 559122-6161

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 280	9 594
Årets resultat		-3 256	-314
		<u>6 024</u>	<u>9 280</u>
		6 124	9 380
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	9	56 112	–
		<u>56 112</u>	<u>–</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		37	34
Skulder till koncernföretag		–	40 324
Aktuell skatteskuld		86	10
Övriga skulder		273	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 127	–
		<u>2 523</u>	<u>40 368</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 759	49 748

/

Överby Lager 2 AB

Org nr 559122-6161

Rapport över förändringar i eget kapital

2022-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	<i>Aktiekapital</i>		<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	100		9 594	9 694
Årets resultat			-314	-314
Vid årets utgång	100		9 280	9 380

2023-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	<i>Aktiekapital</i>		<i>Bal.res. inkl årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	100		9 280	9 380
Årets resultat			-3 256	-3 256
Vid årets utgång	100		6 024	6 124

Överby Lager 2 AB

Org nr 559122-6161

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar och med tillägg för uppskrivning. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme och grund	100 år
Stomkomplettering / Innerväggar / Värme / Sanitet	50 år
Fasad / Fönster / Dörrar	50 år
El och yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Styr- och reglersystem samt övervakning	15 år
Inre ytskikt och vitvaror	10 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	10-20 år

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört

Överby Lager 2 AB

Org nr 559122-6161

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

Överby Lager 2 AB

Org nr 559122-6161

Not 2	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023	2022
		<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>	
	Byggnader och mark	-770	-57
		<u>-770</u>	<u>-57</u>

Not 3	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
		Ränteintäkter, övriga	3
		<u>3</u>	<u>-</u>

Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
		Räntekostnader, koncernföretag	-1 300
	Räntekostnader, övriga	-505	-
		<u>-1 805</u>	<u>-432</u>

Not 5	Skatt på årets resultat	2023	2022
		Uppskjuten skatt	519
		<u>519</u>	<u>-30</u>

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
		<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	
	Vid årets början	49 304	9 816
	Nyanskaffningar	14 047	-
	Omklassificeringar	-	39 488
	Vid årets slut	<u>63 351</u>	<u>49 304</u>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-57	-
	Årets avskrivning	-770	-57
	Vid årets slut	<u>-827</u>	<u>-57</u>
	Redovisat värde vid årets slut	62 524	49 247
	Varav mark	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
	Akkumulerade anskaffningsvärden	9 816	9 816
	Redovisat värde vid årets slut	<u>9 816</u>	<u>9 816</u>

Överby Lager 2 AB
Org nr 559122-6161

2024062710392

Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Vid årets början	—	5 550
	Omklassificeringar	—	-39 488
	Investeringar	—	33 938
	Redovisat värde vid årets slut	—	—

Not 8	Uppskjuten skatt	2023-12-31	2022-12-31
	Uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag	584	65
	Redovisat värde vid årets slut	584	65

Not 9	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	56 112	—

Not 10	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
	Ställda säkerheter	Inga	Inga
	Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 12 **Koncernuppgifter**
Företaget är ett helägt dotterföretag till SIBA Fastigheter AB, org nr. 556170-8057, med säte i Göteborg.

Överby Lager 2 AB
Org nr 559122-6161

Not 13 **Nyckeltalsdefinitioner**
Rörelsemarginal: Rörelseresultat / Nettoomsättning
Balansomslutning: Totala tillgångar
Justerat eget kapital: Eget kapital inklusive kapitaldelen i obeskattade reserver
Soliditet: Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Göteborg 2024-05-13


Fabian Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-21

Grant Thornton Sweden AB


Joachim Linder
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Överby Lager 2 AB

Org.nr. 559122 - 6161

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Överby Lager 2 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Överby Lager 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Överby Lager 2 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga

felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

Årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Överby Lager 2 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Överby Lager 2 AB enligt god revisions 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 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 revisions sed 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 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.

Göteborg, 2024 - 05-21
Grant Thornton Sweden AB



Joachim Linder
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:

