

ÅRSREDOVISNING

för

J A Olsson Fastigheter Heden AB

Org.nr. 559376-1637

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-07-22.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av
Hans Olbing, Styrelseledamot
2025-07-23

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Detta är bolagets tredje räkenskapsår.

Företagets säte är Göteborg

Flerårsöversikt

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 9 120 881 | 8 719 930 | 6 157 205 |
| Resultat efter finansiella poster | 174 008 | 70 439 | 965 434 |
| Soliditet (%) | 13,92 | 13,52 | 13,57 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|-------------------------|--------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 25 000 | 17 340 764 | 27 898 | 17 393 662 |
| Balanseras i ny räkning | | 27 898 | -27 898 | 0 |
| Årets resultat | | | 102 035 | 102 035 |
| Belopp vid årets utgång | 25 000 | 17 368 662 | 102 035 | 17 495 697 |

Resultatdisposition

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 17 368 662 |
| Årets resultat | 102 035 |
| | <u>17 470 697</u> |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | 17 470 697 |
| | <u>17 470 697</u> |

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

J A Olsson Fastigheter Heden AB

Org.nr. 559376-1637

| RESULTATRÄKNING | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| | Not | |
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | |
| Nettoomsättning | 9 120 881 | 8 719 930 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | <u>9 120 881</u> | <u>8 719 930</u> |
| Rörelsekostnader | | |
| Övriga externa kostnader | -5 319 010 | -4 451 696 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -872 964 | -845 968 |
| Summa rörelsekostnader | <u>-6 191 974</u> | <u>-5 297 664</u> |
| Rörelseresultat | 2 928 907 | 3 422 266 |
| Finansiella poster | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 0 | -5 000 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 154 292 | 57 251 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -2 909 191 | -3 404 078 |
| Summa finansiella poster | <u>-2 754 899</u> | <u>-3 351 827</u> |
| Resultat efter finansiella poster | 174 008 | 70 439 |
| Resultat före skatt | 174 008 | 70 439 |
| Skatter | | |
| Skatt på årets resultat | -69 508 | -45 779 |
| Övriga skatter | -2 466 | 3 238 |
| Årets resultat | <u>102 034</u> | <u>27 898</u> |

J A Olsson Fastigheter Heden AB

Org.nr. 559376-1637

| BALANSRÄKNING | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 2 | 118 979 010 | 119 814 606 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3 | <u>139 098</u> | <u>146 984</u> |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 119 118 108 | 119 961 590 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 4 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 119 118 108 | 119 961 590 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 684 215 | 760 458 |
| Övriga fordringar | | 5 551 637 | 5 785 196 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>17 194</u> | <u>27 707</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | 6 253 046 | 6 573 361 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | <u>268 791</u> | <u>2 050 455</u> |
| Summa kassa och bank | | 268 791 | 2 050 455 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 521 837 | 8 623 816 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 125 639 945 | 128 585 406 |

J A Olsson Fastigheter Heden AB

Org.nr. 559376-1637

| BALANSRÄKNING | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 25 000 | 25 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 25 000 | 25 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 17 368 662 | 17 340 764 |
| Årets resultat | | 102 035 | 27 898 |
| Summa fritt eget kapital | | 17 470 697 | 17 368 662 |
| Summa eget kapital | | 17 495 697 | 17 393 662 |
| Långfristiga skulder | 5, 6 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 25 467 348 | 84 972 366 |
| Övriga skulder | | 20 216 911 | 22 531 241 |
| Summa långfristiga skulder | | 45 684 259 | 107 503 607 |
| Kortfristiga skulder | 6 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 59 492 250 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 311 368 | 123 173 |
| Skatteskulder | | 1 277 987 | 837 477 |
| Övriga skulder | | 99 449 | 656 780 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 278 935 | 2 070 707 |
| Summa kortfristiga skulder | | 62 459 989 | 3 688 137 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 125 639 945 | 128 585 406 |

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | Antal år |
|---|----------|
| Byggnader | 67 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 |

Noter till resultaträkningen

Noter till balansräkningen

| Not 2 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | | |
| Ingående anskaffningsvärden | <u>121 250 000</u> | <u>121 250 000</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | 121 250 000 | 121 250 000 |
| Ingående avskrivningar | -1 435 394 | -599 798 |
| Årets avskrivningar | <u>-835 596</u> | <u>-835 596</u> |
| Utgående avskrivningar | <u>-2 270 990</u> | <u>-1 435 394</u> |
| Redovisat värde | 118 979 010 | 119 814 606 |

| Not 3 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Inventarier, verktyg och installationer | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 157 356 | 0 |
| Inköp | <u>29 482</u> | <u>157 356</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | 186 838 | 157 356 |
| Ingående avskrivningar | -10 372 | 0 |
| Årets avskrivningar | <u>-37 368</u> | <u>-10 372</u> |
| Utgående avskrivningar | <u>-47 740</u> | <u>-10 372</u> |
| Redovisat värde | 139 098 | 146 984 |

NOTER

| Not 4 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|--|------------|------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 0 | 5 000 |
| | Försäljningar | 0 | -5 000 |
| | Redovisat värde | <u>0</u> | <u>0</u> |

| Not 5 | Långfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| | Förfaller mellan 2 och 5 år | 25 467 348 | 0 |
| | Förfaller senare än 5 år | <u>20 216 911</u> | <u>107 503 607</u> |
| | | 45 684 259 | 107 503 607 |

Företagets banklån om 25 467 348 SEK har slutbetalningsdag inom 5 år, och klassificeras enligt ovan.

Övriga skulder om 20 216 911 SEK avser lån från ägarkretsen där det saknas en fastställd amorteringsplan.

| Not 6 | Skulder som avser flera poster | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|--|------------|------------|
| | Företagets banklån/skuld om 105 176 509 kronor (107 503 607 kronor fg år) redovisas under följande poster i balansräkningen. | | |
| | <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| | Övriga skulder till kreditinstitut | 25 467 348 | 84 972 366 |
| | Övriga skulder | 20 216 911 | 22 531 241 |
| | <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| | Övriga skulder till kreditinstitut | 59 492 250 | 0 |

NOTER

Övriga noter

| Not 7 | Ställda säkerheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|---|--------------------|--------------------|
| | Fastighetsinteckningar för egna skulder | 85 073 138 | 84 972 365 |
| | Fastighetsinteckningar för gemensamt ägda fastigheter | 141 788 562 | 141 889 335 |
| | Summa ställda säkerheter | <u>226 861 700</u> | <u>226 861 700</u> |

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Göteborg

Hans Olbing

Hans Olbing

2025-07-22

Fredrik Eskengren

Fredrik Eskengren

2025-07-22

Charlott Olbing

Charlott Olbing

2025-07-22

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital underskrift nedan 22 juli 2025.

Kerstin Nordenham Murby

Kerstin Nordenham Murby

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i J A Olsson Fastigheter Heden AB, org.nr 559376-1637

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för J A Olsson Fastigheter Heden AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av J A Olsson Fastigheter Heden ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 J A Olsson Fastigheter Heden 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för J A Olsson Fastigheter Heden AB för år 2024 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till J A Olsson Fastigheter Heden AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla bolagsstämma inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Kungälv
2025-07-22

Kerstin Nordenham Murby
Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad revisor