

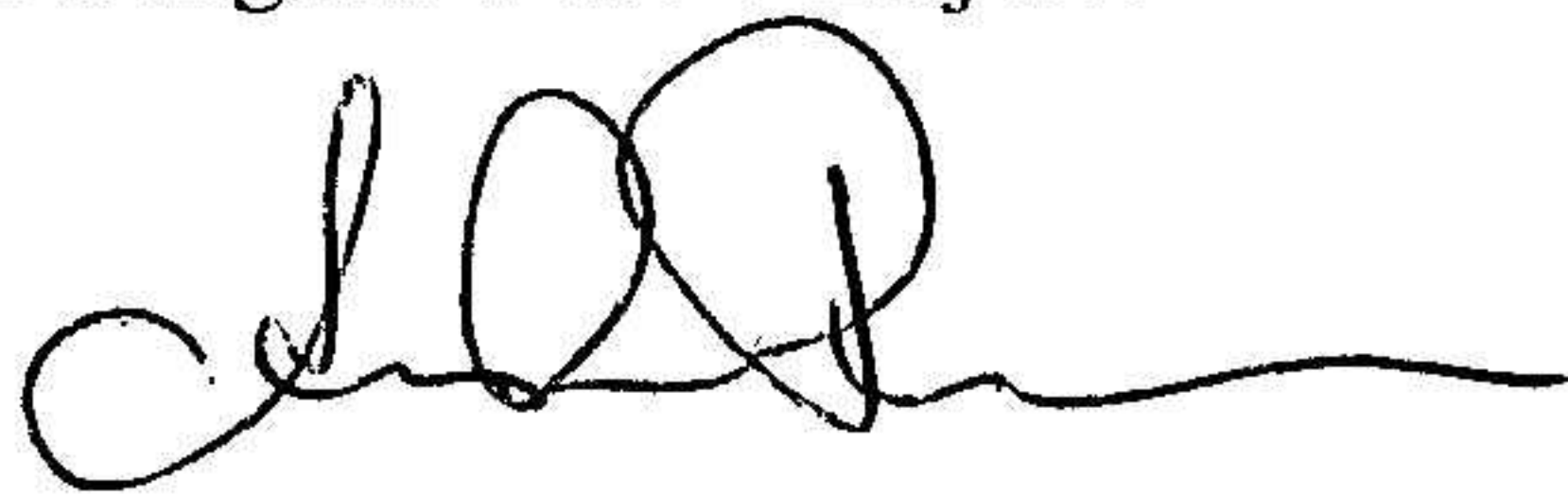
**Årsredovisning**  
för  
**Avatar Fastigheter AB**  
556847-0800  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Avatar Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 24 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Strängnäs den 24 maj 2023



Annika Persson

# Årsredovisning

för

## Avatar Fastigheter AB

556847-0800

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Avatar Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter.

Företaget har sitt säte i Strängnäs.

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till KilenX 100 AB, 556907-5269, med säte i Strängnäs.  
Moderföretag på högsta koncernnivå är Avatar Invest AB, 556732-6110, med säte i Strängnäs.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 373	1 333	811	571	674
Resultat efter finansiella poster	-20	-93	-484	-748	0
Soliditet (%)	0,3	0,2	0,2	0,4	0,4

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	-14 032	4 605	40 573
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		4 605	-4 605	0
Årets resultat			19 309	19 309
Belopp vid årets utgång	50 000	-9 427	19 309	59 882

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1080599kr (1080599).

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-9 427
årets vinst	19 309
	<b>9 882</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 882
	<b>9 882</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

2023061626740

AB

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		1 372 869	1 333 284
Övriga rörelseintäkter		0	102 931
		<b>1 372 869</b>	<b>1 436 215</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Fastighetskostnader		-790 902	-752 539
Övriga externa kostnader		-31 611	-178 389
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-549 724	-511 651
		<b>-1 372 237</b>	<b>-1 442 579</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>632</b>	<b>-6 364</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 310	-86 385
		<b>-20 310</b>	<b>-86 385</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-19 678</b>	<b>-92 749</b>
Bokslutsdispositioner	3	50 000	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>30 322</b>	<b>-92 749</b>
Skatt på årets resultat		-11 013	97 354
<b>Årets resultat</b>		<b>19 309</b>	<b>4 605</b>

2023061626741

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

11 021 496

11 149 101

Inventarier, verktyg och installationer

5

10 846

20 733

**11 032 342**

**11 169 834**

**Summa anläggningstillgångar**

**11 032 342**

**11 169 834**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

128 664

Fordringar hos koncernföretag

6 871 317

6 821 317

Övriga fordringar

19 025

56 937

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

183 854

**6 890 342**

**7 190 772**

*Kassa och bank*

1 933 340

1 053 476

**Summa omsättningstillgångar**

**8 823 682**

**8 244 248**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**19 856 024**

**19 414 082**

2023061626742

A

AS

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-9 427

-14 032

Årets resultat

19 309

4 605

**9 882**

**-9 427**

**Summa eget kapital**

**59 882**

**40 573**

#### Avsättningar

6

Uppskjuten skatteskuld

69 233

58 220

**Summa avsättningar**

**69 233**

**58 220**

#### Långfristiga skulder

7, 8, 9

Skulder till kreditinstitut

0

4 790 000

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**4 790 000**

#### Kortfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

0

120 000

Leverantörsskulder

18 948

70 016

Skulder till koncernföretag

19 579 867

14 023 265

Aktuella skatteskulder

1 093

1 093

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

127 001

310 915

**Summa kortfristiga skulder**

**19 726 909**

**14 525 289**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**19 856 024**

**19 414 082**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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:

Byggnader	1,4-10%
Markanläggningar	5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

#### 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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

2023061626745

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	50 000	0
	<b>50 000</b>	<b>0</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 144 355	14 778 160
Inköp	412 232	366 195
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 556 587</b>	<b>15 144 355</b>
Ingående avskrivningar	-3 995 254	-3 493 490
Årets avskrivningar	-539 837	-501 764
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 535 091</b>	<b>-3 995 254</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 021 496</b>	<b>11 149 101</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	246 247	246 247
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>246 247</b>	<b>246 247</b>
Ingående avskrivningar	-225 514	-215 627
Årets avskrivningar	-9 887	-9 887
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-235 401</b>	<b>-225 514</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 846</b>	<b>20 733</b>

AG

AG

2023061626746

**Not 6 Avsättningar**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	58 220	42 916
Årets avsättningar	11 013	15 304
	<b>69 233</b>	<b>58 220</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	4 310 000
	<b>0</b>	<b>4 310 000</b>

**Not 8 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 0 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

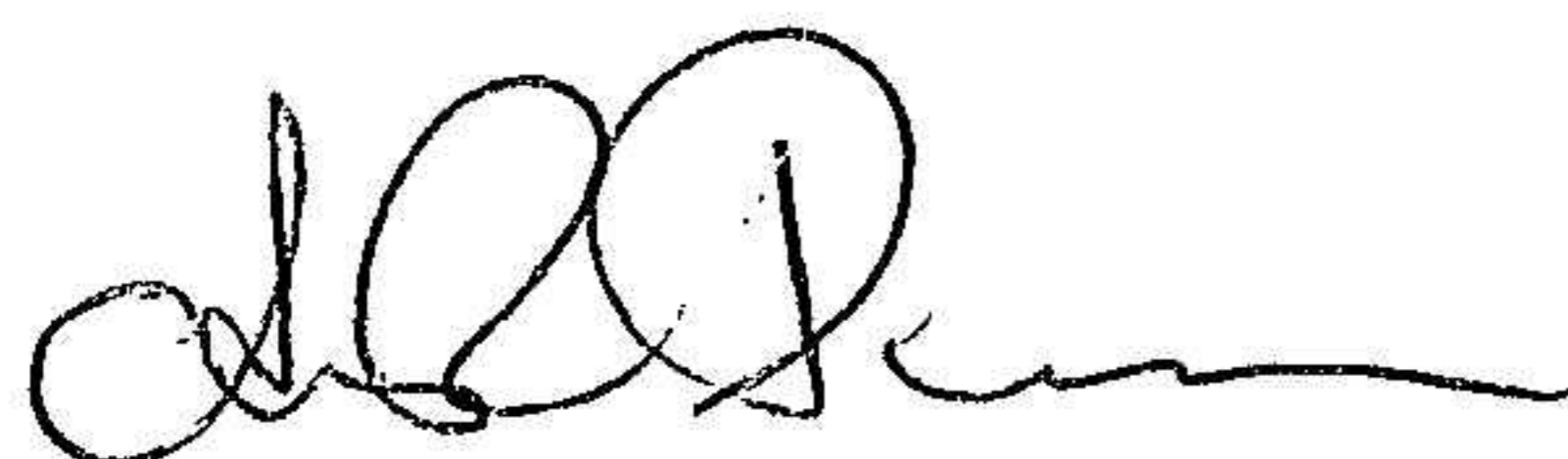
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	4 790 000
	<b>0</b>	<b>4 790 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	120 000
	<b>0</b>	<b>120 000</b>

A R

**Not 9 Ställda säkerheter**

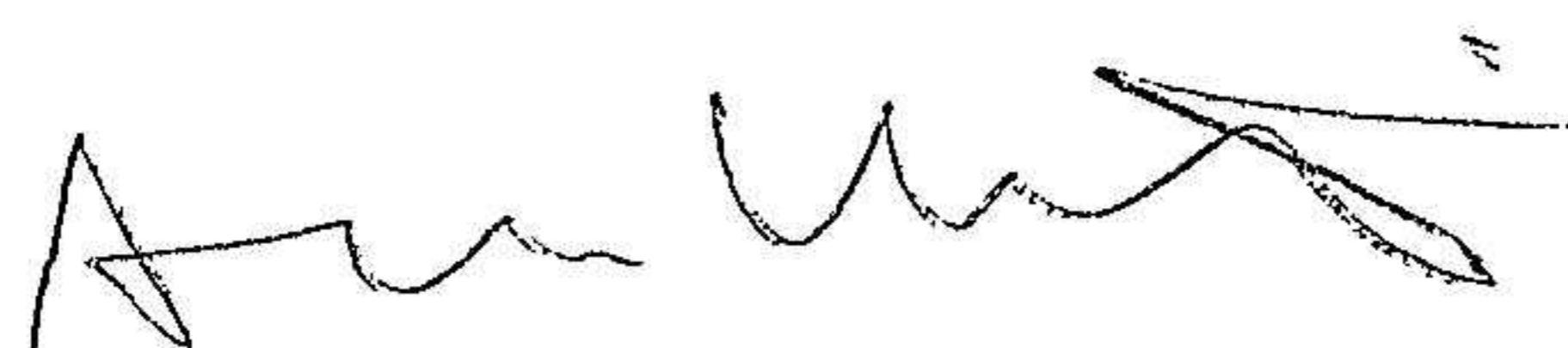
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	6 760 000	6 760 000
	<b>6 760 000</b>	<b>6 760 000</b>

Strängnäs den 24 maj 2023



Annika Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 maj 2023



Andreas Mathiasen  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Avatar Fastigheter AB

Org.nr. 556847 - 0800

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Avatar Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Avatar Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Avatar Fastigheter 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 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 Avatar Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Avatar Fastigheter 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.

Eskilstuna 2023-05-24,

Andreas Mathiasen  
Auktoriserad revisor

### 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 försumelse 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.