

Årsredovisning för  
**Motala Zodiaken Fastighets AB**  
556141-7980

Räkenskapsåret  
**2022-05-01 - 2023-04-30**

Innehållsförteckning:

Sida

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Motala Zodiaken Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-10-26. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Linköping 2023-10-26

  
Thomas Åhman  
Styrelseledamot

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Motala Zodiaken Fastighets AB, 556141-7980, med säte i Linköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

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

### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Zodiaken 7 i Motala.  
Bolaget har inga anställda.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Luxora Invest AB, 559044-2926, med säte i Linköping

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget bytt ägare och därmed har den enda hyresgästen flyttat ut. Bolaget har ändrat namn till Motala Zodiaken Fastighets AB.

### Flerårsöversikt

	2023-04-30	2022-04-30	2021-04-30	2020-04-30	Belopp i Tkr 2019-04-30
Nettoomsättning	-	1 400	960	960	960
Resultat efter finansiella poster	-697	816	371	347	361
Balansomslutning	6 143	8 987	8 890	9 004	9 023
Avkastning på eget kapital %	-85,6	22,4	12,4	12,8	14,8
Avkastning på totalt kapital %	-8,9	10,3	5,4	5,3	5,6
Soliditet %	13,3	40,5	33,6	30,2	27,1

Definitioner: se not

Nettoomsättningen har minskat med 100% jämfört med föregående år. Minskningen beror på hyresgästen som hyrde hela fastigheten har flyttat ut och ingen ny har flyttat in än.

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	100 000	713 431	2 177 841	647 921	3 639 193
Disposition enligt beslut av årets årsstämma					
Balanseras i ny räkning			647 921	-647 921	-
Utdelning			-2 825 762		-2 825 762
Aktieägartillskott, erhållna			660 000		660 000
Årets resultat				-659 355	-659 355
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>713 431</b>	<b>660 000</b>	<b>-659 355</b>	<b>814 076</b>

Villkorligt aktieägartillskott uppgick till 660 000kr.

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 645, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	660 000
Årets resultat	<u>-659 355</u>
Totalt	<b>645</b>
Balanseras i ny räkning	<u>645</u>
Summa	<b>645</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

2023112006822

90

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-05-01- 2023-04-30</i>	<i>2021-05-01- 2022-04-30</i>
Nettoomsättning		-	1 400 000
		-	1 400 000
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Övriga externa kostnader		-135 274	-61 600
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-413 407	-416 010
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-548 681</b>	<b>922 390</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	580	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-148 999	-106 371
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-697 100</b>	<b>816 019</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-697 100</b>	<b>816 019</b>
Skatt på årets resultat		37 745	-168 098
<b>Årets resultat</b>		<b>-659 355</b>	<b>647 921</b>

2023112006823

22

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-04-30</i>	<i>2022-04-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 485 222	5 898 629
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	-	-
		<u>5 485 222</u>	<u>5 898 629</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	8	523 332	485 587
		<u>523 332</u>	<u>485 587</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>6 008 554</u>	<u>6 384 216</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		37 248	2 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 965	-
		<u>48 213</u>	<u>2 689</u>
<i>Kassa och bank</i>		86 711	2 598 547
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>134 924</u>	<u>2 601 236</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>6 143 478</u>	<u>8 985 452</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-04-30</i>	<i>2022-04-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	9	713 431	713 431
		<u>813 431</u>	<u>813 431</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		660 000	2 177 841
Årets resultat		-659 355	647 921
		<u>645</u>	<u>2 825 762</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>814 076</u>	<u>3 639 193</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	-	5 168 054
Skatteskulder		30 143	48 645
Övriga kortfristiga skulder		5 212 952	120 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		86 307	9 560
		<u>5 329 402</u>	<u>5 346 259</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>6 143 478</u>	<u>8 985 452</u>

2023112006825

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Anläggningstillgångar**

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

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme	50
Fasad, tak	40
El, värme, sanitet	40
Inre ytskickt	10
Ventilation	20
Övrigt	25
Markanläggningar	20
Maskiner och inventarier	5

#### *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, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer 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.

#### **Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Finansiella instrument**

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

Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### *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.

#### *Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld*

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### **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. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

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 skattsatser resultatförs i den period förändringen lagstod. 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.

### **Intäkter**

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

## Not 2 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-05-01- 2023-04-30	2021-05-01- 2022-04-30
Ränteintäkter, övriga	580	
<b>Summa</b>	<b>580</b>	

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-05-01- 2023-04-30	2021-05-01- 2022-04-30
Räntekostnader, koncernföretag	-47 177	-
Räntekostnader, övriga	-101 822	-106 371
<b>Summa</b>	<b>-148 999</b>	<b>-106 371</b>

## Not 4 Nyckeltalsdefinitioner

### *Avkastning på totalt kapital (%)*

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

### *Avkastning på eget kapital (%)*

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

### *Soliditet (%)*

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

## Not 5 Koncernuppgifter

Moderföretaget, Luxora Invest AB 559044-2926, där företaget ingår har inte upprättat koncernredovisning.

Företaget har brutet räkenskapsår som moderföretaget inte har. Efter detta bokslut förkortas räkenskapsåret till kalenderår och får samma som moderföretaget.

### *Inköp och försäljning inom koncernen*

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,00 % av inköpen och 0,00 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-04-30	2022-04-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	11 712 796	11 712 796
Vid årets slut	11 712 796	11 712 796
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 527 598	-6 111 588
-Årets avskrivning	-413 407	-416 010
Vid årets slut	-6 941 005	-6 527 598
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	713 431	713 431
-Årets avskrivning	-	-
Vid årets slut	713 431	713 431
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 485 222</b>	<b>5 898 629</b>

### Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	869 395	869 395
Redovisat värde vid årets slut	869 395	869 395

## Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-04-30	2022-04-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	126 000	126 000
Vid årets slut	126 000	126 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-126 000	-126 000
Vid årets slut	-126 000	-126 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 8 Uppskjuten skatt

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamhet utgörs av

	2023-04-30	2022-04-30
Uppskjuten skatt på temporär skillnad byggnad	523 332	485 587
Summa	523 332	485 587
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>523 332</b>	<b>485 587</b>

## Not 9 Uppskrivningsfond

	2023-04-30	2022-04-30
Redovisat värde vid årets början	713 431	713 431
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>713 431</b>	<b>713 431</b>

## Not 10 Kortfristiga skulder

	2023-04-30	2022-04-30
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	5 168 054
	-	5 168 054


## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-04-30	2022-04-30
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

## Underskrifter


Linköping 2023-10-26



Thomas Ahman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-10-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emma Ingefjord  
Auktoriserad revisor

Kontrollans överensstämmelse  
med originalet infogas:



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Motala Zodiaken Fastighets AB, org.nr 556141-7980

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Motala Zodiaken Fastighets AB för räkenskapsåret 1 maj 2022 till 30 april 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Motala Zodiaken Fastighets ABs finansiella ställning per den 30 april 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 för Motala Zodiaken Fastighets AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Motala Zodiaken Fastighets AB enligt god revisors 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 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 misstag.

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 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). 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 Motala Zodiaken Fastighets AB för räkenskapsåret 1 maj 2022 till 30 april 2023 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 Motala Zodiaken Fastighets AB enligt god revisors 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:

- 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.

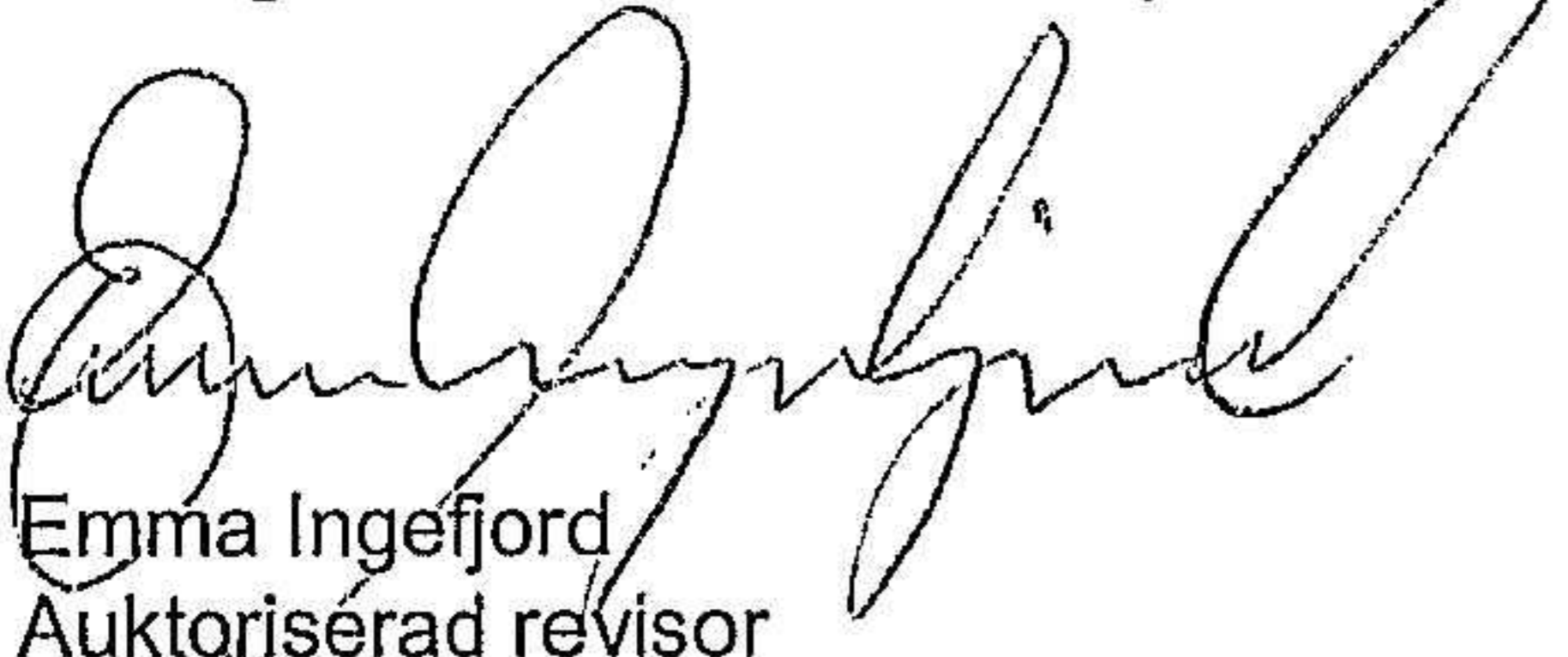
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping den 26 oktober 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emma Ingefjord  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalot intygas:

