

**Årsredovisning**  
för  
**Sanatus Fastighets AB**  
556542-9460

Räkenskapsåret  
2021-07-01 – 2022-06-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2022-12-30. 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:**

Håkan Sköld, Styrelseledamot  
2023-01-11

Styrelsen för Sanatus Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Företaget bedriver fastighetsförvaltning och äger ett kontorshus i Malmö. I fastigheten driver vi även ett kontorshotell med en nära hundra procentig beläggningsgrad.

Företaget har sitt säte i Malmö.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	4 523	4 507	4 724	4 594
Resultat efter finansiella poster	150	146	128	252
Soliditet (%)	3	2	2	2

### Förändring av eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	289 967	108 962	<b>518 929</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			108 962	-108 962	<b>0</b>
Årets resultat				109 924	<b>109 924</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>398 929</b>	<b>109 924</b>	<b>628 853</b>

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	398 929
årets vinst	109 924
	<b>508 853</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	508 853
	<b>508 853</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2021-07-01	2020-07-01
	1	-2022-06-30	-2021-06-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		4 523 115	4 506 597
Övriga rörelseintäkter		338 421	214 873
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 861 536</b>	<b>4 721 470</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 431 016	-3 209 344
Personalkostnader	2	-551 581	-460 289
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-423 838	-378 548
Övriga rörelsekostnader		0	-225 599
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 406 435</b>	<b>-4 273 780</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>455 101</b>	<b>447 690</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	82 145	76 913
Räntekostnader och liknande resultatposter		-387 461	-378 712
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-305 316</b>	<b>-301 799</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>149 785</b>	<b>145 891</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>149 785</b>	<b>145 891</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-39 861	-36 929
<b>Årets resultat</b>		<b>109 924</b>	<b>108 962</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-06-30

2021-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	11 939 427	11 861 954
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	1 311
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 939 427</b>	<b>11 863 265</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	6	30 000	30 000
Fordringar hos koncernföretag	7	5 919 619	5 482 888
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 949 619</b>	<b>5 512 888</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 889 046</b>	<b>17 376 153</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		221 860	31 953
Fordringar hos koncernföretag		4 905 721	5 505 721
Övriga fordringar		73 126	113 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		137 848	146 932
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 338 555</b>	<b>5 798 452</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		653 593	670 484
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>653 593</b>	<b>670 484</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 992 148</b>	<b>6 468 936</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

23 881 194

23 845 089

## Balansräkning

Not  
1

2022-06-30

2021-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

**Summa bundet eget kapital**

**120 000**

**120 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

398 929

289 966

Årets resultat

109 924

108 962

**Summa fritt eget kapital**

**508 853**

**398 928**

**Summa eget kapital**

**628 853**

**518 928**

#### Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

21 000 000

21 500 000

**Summa långfristiga skulder**

**21 000 000**

**21 500 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

500 000

500 000

Leverantörsskulder

192 545

335 838

Övriga skulder

635 663

601 423

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

924 133

388 900

**Summa kortfristiga skulder**

**2 252 341**

**1 826 161**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**23 881 194**

**23 845 089**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	50 år
Ombyggnad	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	22 625 000	22 625 000
	<b>22 625 000</b>	<b>22 625 000</b>

### Not 2 Medelantalet anställda

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Medelantalet anställda	1	1

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	82 145	76 913
	<b>82 145</b>	<b>76 913</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	18 624 161	18 255 597
Inköp	500 000	368 564
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 124 161</b>	<b>18 624 161</b>
Ingående avskrivningar	-6 762 207	-6 391 523
Årets avskrivningar	-422 527	-370 684
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 184 734</b>	<b>-6 762 207</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 939 427</b>	<b>11 861 954</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	280 153	280 153
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>280 153</b>	<b>280 153</b>
Ingående avskrivningar	-278 842	-270 978
Årets avskrivningar	-1 311	-7 864
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-280 153</b>	<b>-278 842</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 311</b>

#### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	30 000	30 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

#### Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	5 482 888	5 615 177
Tillkommande fordringar	436 731	0
Avgående fordringar	0	-132 289
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 919 619</b>	<b>5 482 888</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 919 619</b>	<b>5 482 888</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	19 000 000	19 500 000
	<b>19 000 000</b>	<b>19 500 000</b>

Malmö 2022-12-30

*Håkan Sköld*

Håkan Sköld

Ordförande

*Maria Karaszi*

Maria Karaszi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-12-30

Dillon Aktiebolag

*Oskar Kantoft*

Oskar Kantoft

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Sanatus Fastighets AB

Org.nr 556542-9460

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sanatus Fastighets AB för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sanatus Fastighets ABs finansiella ställning per den 30 juni 2022 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 Sanatus Fastighets 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 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 lämpligt, 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.

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 Sanatus Fastighets AB för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Sanatus Fastighets 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: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö 2022-12-30

Dillon AB

*Oskar Kantoft*

Oskar Kantoft

Auktoriserad revisor