

ÅRSREDOVISNING

för

Immobilien Österreich AB

Org.nr. 556985-1487

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Immobilien Österreich AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 24 maj 2023.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Göteborg 2023-05-24



Torbjörn Browall

ÅRSREDOVISNING

för

Immobilien Österreich AB

Org.nr. 556985-1487

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Immobilien Österreich AB

Org.nr. 556985-1487

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter och värdepapper.

Denna årsredovisnings balansräkning utgör också en kontrollbalansräkning. Bolagets aktiekapital är till mer än hälften förbrukat. Bolaget ska inte ska gå i likvidation, utan skall fortsätta sin verksamhet. Nytt beslut i frågan om likvidation ska prövas på nytt vid en andra kontrollstämma som ska hållas inom åtta månader.

Företagets säte är Göteborg.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	388 814	333 042	249 334	215 380
Resultat efter finansiella poster	-8 643 830	-8 355	-571 898	-1 140 713
Soliditet (%)	-42,45	5,99	4,43	6,27

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	1 530 544	-8 355	1 572 189
Balanseras i ny räkning		-8 355	8 355	0
Årets resultat			-8 643 830	-8 643 830
Belopp vid årets utgång	50 000	1 522 189	-8 643 830	-7 071 641
		2022-12-31		2021-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:		4 585 000		4 585 000

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 522 189
Årets resultat	-8 643 830
	<u>-7 121 641</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-7 121 641
	<u>-7 121 641</u>

Immobilien Österreich AB

Org.nr. 556985-1487

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

2023052511221

Immobilien Österreich AB

Org.nr. 556985-1487

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		388 814	333 042
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>388 814</u>	<u>333 042</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-736 704	-660 068
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-238 711	-238 711
Summa rörelsekostnader		<u>-975 415</u>	<u>-898 779</u>
Rörelseresultat		-586 601	-565 737
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 007 575
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 595	96 377
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-7 861 434	-394 800
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 390	-151 770
Summa finansiella poster		<u>-8 057 229</u>	<u>557 382</u>
Resultat efter finansiella poster		-8 643 830	-8 355
Resultat före skatt		-8 643 830	-8 355
Årets resultat		<u>-8 643 830</u>	<u>-8 355</u>

2023052511222

Immobilien Österreich AB

Org.nr. 556985-1487

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	2	10 235 123	10 473 834
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>10 235 123</u>	<u>10 473 834</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	992 181	82 910
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	3 227 207	5 588 409
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	129 950	129 950
Andra långfristiga fordringar	7	1 934 566	9 756 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>6 283 904</u>	<u>15 557 269</u>

Summa anläggningstillgångar		16 519 027	26 031 103
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		52 399	0
Summa kortfristiga fordringar		<u>52 399</u>	<u>0</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		85 985	201 755
Summa kassa och bank		<u>85 985</u>	<u>201 755</u>

Summa omsättningstillgångar		138 384	201 755
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		16 657 411	26 232 858
-------------------------	--	-------------------	-------------------

2023052511223

Immobilien Österreich AB

Org.nr. 556985-1487

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 522 189

1 530 544

Årets resultat

-8 643 830

-8 355

Summa fritt eget kapital

-7 121 641

1 522 189

Summa eget kapital

-7 071 641

1 572 189

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

2 813 983

2 885 776

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

20 450 000

21 750 000

Summa långfristiga skulder

23 263 983

24 635 776

Kortfristiga skulder

Övriga skulder

455 069

14 893

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10 000

10 000

Summa kortfristiga skulder

465 069

24 893

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 657 411

26 232 858

2023052511224

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 och mark

50

Inventarier, verktyg och installationer

5

Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark

2022-12-31

2021-12-31

Ingående anskaffningsvärden

11 935 557

11 935 557

Utgående anskaffningsvärden

11 935 557

11 935 557

Ingående avskrivningar

-1 461 723

-1 223 012

Årets avskrivningar

-238 711

-238 711

Utgående avskrivningar

-1 700 434

-1 461 723

Redovisat värde

10 235 123

10 473 834

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

2022-12-31

2021-12-31

Ingående anskaffningsvärden

938 740

938 740

Utgående anskaffningsvärden

938 740

938 740

Ingående avskrivningar

-938 740

-938 740

Utgående avskrivningar

-938 740

-938 740

Redovisat värde

0

0

Not 4 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

2022-12-31

2021-12-31

Företag

**Antal/
andel %**

**Redovisat
värde**

**Redovisat
värde**

Organisationsnummer

Säte

Off-Piste gmbh

45

992 181

82 910

StNr: 90 226/9216

Zell Am See

992 181

82 910

Off-Piste gmbh

Ingående anskaffningsvärden

82 910

0

Omklassificeringar

909 271

82 910

Utgående anskaffningsvärden

992 181

82 910

NOTER

Not 5 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 588 409	0
Årets lämnade lån	550 732	618 259
Årets amorteringar	-2 002 663	0
Omklassificeringar	-909 271	4 970 150
Utgående anskaffningsvärden	<u>3 227 207</u>	<u>5 588 409</u>
Redovisat värde	3 227 207	5 588 409

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	524 750	0
Omklassificeringar	524 750	524 750
Utgående anskaffningsvärden	<u>524 750</u>	<u>524 750</u>
Ingående nedskrivningar	-394 800	0
Årets nedskrivningar	394 800	-394 800
Utgående nedskrivningar	<u>-394 800</u>	<u>-394 800</u>
Redovisat värde	129 950	129 950

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 756 000	4 970 150
Årets lämnade lån	40 000	0
Omklassificeringar	0	4 785 850
Utgående anskaffningsvärden	<u>9 796 000</u>	<u>9 756 000</u>
Årets nedskrivningar	-7 861 434	0
Utgående nedskrivningar	<u>-7 861 434</u>	<u>0</u>
Redovisat värde	1 934 566	9 756 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	23 263 983	24 635 776

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	7 308 000	7 308 000

NOTER

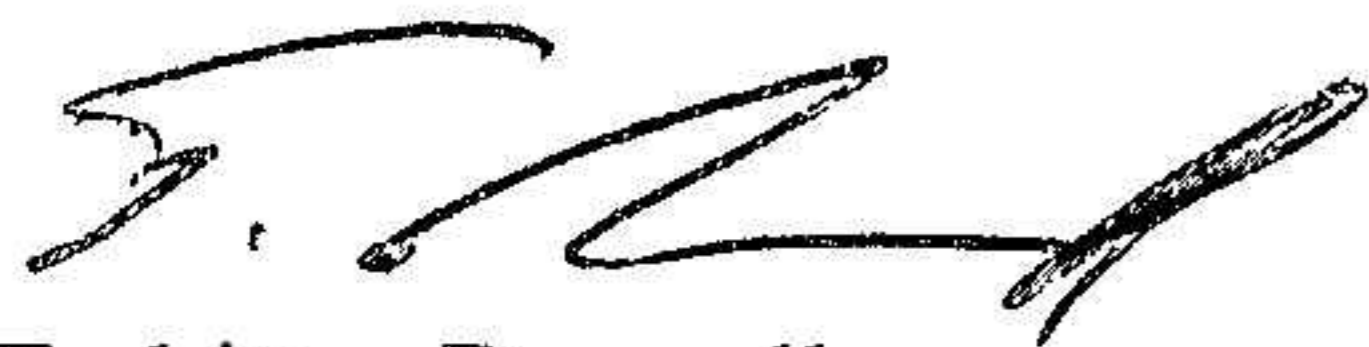
Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Göteborg

2023-05-24



Torbjörn Browall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 maj 2023.

BDO Göteborg AB



Gustav Johansson

Auktoriserad revisor

2023052511227

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Immobilien Österreich AB
Org.nr. 556985-1487

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen, vars balansräkning också utgör kontrollbalansräkning, för Immobilien Österreich AB för år 2022.

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

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Som framgår av förvaltningsberättelsen är det egna kapitalet förbrukat och att årsredovisnings balansräkning också utgör en kontrollbalansräkning. Det egna kapitalet är ännu inte återställt. Detta förhållande tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

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 Immobilien Österreich AB för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Immobilien Österreich AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 den 24 maj 2023

BDO Göteborg AB



Gustav Johansson

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

