

**Årsredovisning**  
för  
**BT Property Strömstad AB**  
556723-2888

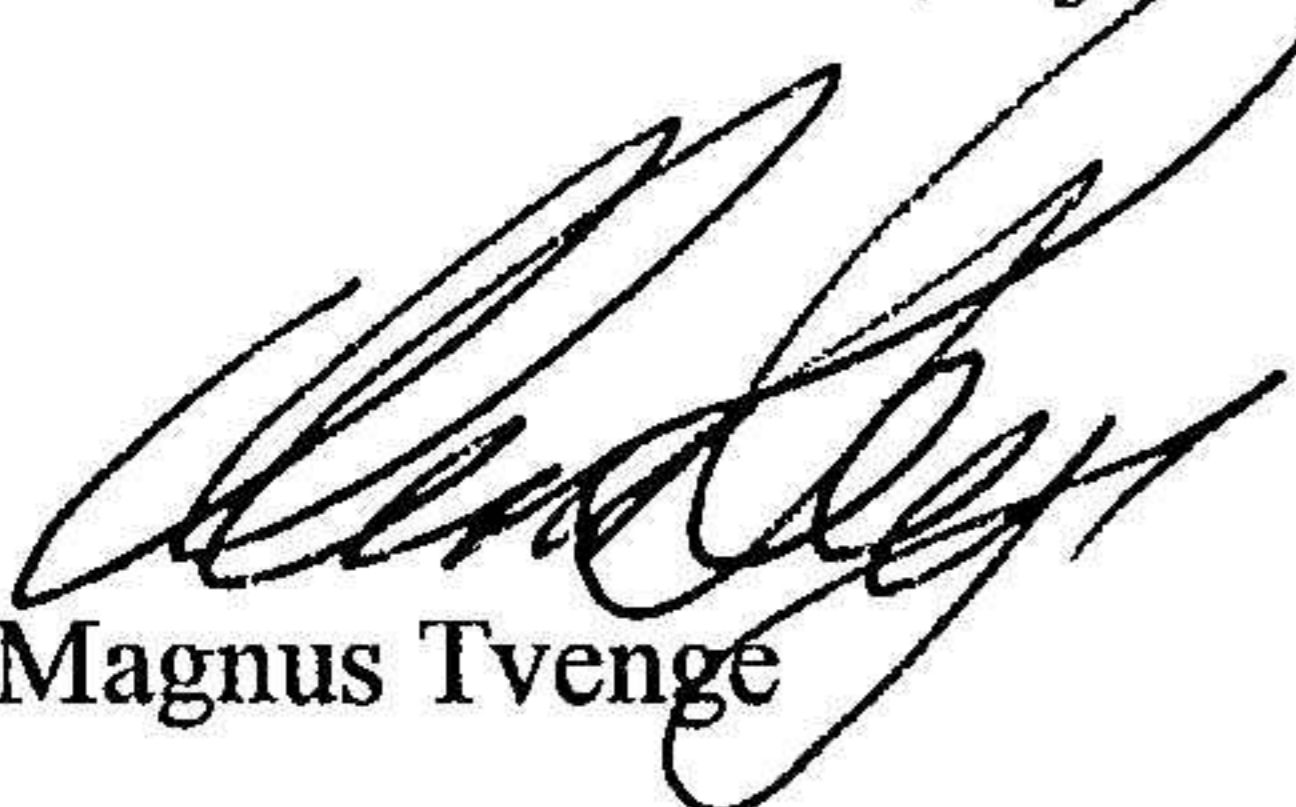
Räkenskapsåret  
2021

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i BT Property Strömstad AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 29 juni 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Strömstad den 29 juni 2022



Magnus Tvenge

**Årsredovisning**  
för  
**BT Property Strömstad AB**

556723-2888

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BT Property Strömstad AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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*

Bolaget bedriver med att köpa, sälja och utveckla fastigheter samt äga och förvalta lös egendom.

Företaget har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Vid tidpunkten för avlämnandet av årsredovisningen har Corona-pandemin väsentligt påverkat de allmänna marknadsförutsättningarna vad gäller osäkerhet och risk.

Ännu är det för tidigt att se exakt vilka effekterna blir på bolagets verksamhet, men vi bedömer att det finns god beredskap för att hantera de utmaningar som kan komma att uppstå.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	21 466	19 298	16 813	15 361
Resultat efter finansiella poster	-11 171	-13 825	-23 343	-35 443
Soliditet (%)	10,2	9,8	7,4	0,2

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 40% av Strömstad Bygg AS, till 30% av Iani Invest AS och till 30% av Bunde Eiendom AS.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Det råder stor konkurrens om kunderna inom gränshandel, men styrelsen bedömer att företagets fastighets, centralt i Strömstad, har en unik position på en etablerad handelsplats. Strömstad är också en destination som erbjuder något merän övriga konkurrerande handelsplatser i gränsoområdet. Dessa samverkande faktorer gör att styrelsen bedömer att företagets fastighet har konkurrensfördelar vid en jämförelse med andra handelsplatser i området.

### Finansiella risker

Företaget är exponerade mot förändringar i räntenivån, där räntehöjningar kan få relativt stor inverkan på kostnadsbilden. Styrelsen bedömer risken för räntehöjningar, som begränsad för de kommande åren.

### Framtida utveckling

Företaget jobbar aktivt med marknadsföring av Strömstad shoppingcenter både lokalt i Strömstad och mot den norska marknaden i Oslofjordsområdet. Att förändra individens handelsbeteende, kräver engagemang och tid. Utvecklingen av besökare till fastigheten är positivt och som ett led i att öka attraktiviteten, arbetar företaget aktivt med att attrahera nya och spännande hyresgäster till Strömstad shoppingcenter.

### Förändring av eget kapital

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 600 000	31 935 995	-13 825 384	<b>34 710 611</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-13 825 384	13 825 384	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		12 000 000		<b>12 000 000</b>
Årets resultat			-11 175 613	<b>-11 175 613</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 600 000</b>	<b>30 110 611</b>	<b>-11 175 613</b>	<b>35 534 998</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 205 800 000 (193 800 000).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	30 110 611
årets förlust	-11 175 613
	<b>18 934 998</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	18 934 998
	<b>18 934 998</b>

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

## Resultaträkning

Not

2021-01-01  
-2021-12-31

2020-01-01  
-2020-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning		21 465 954	19 297 696
Övriga rörelseintäkter		733	90
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>21 466 687</b>	<b>19 297 786</b>

### Rörelsekostnader

Driftkostnader		-9 228 127	-8 827 721
Övriga externa kostnader		-2 270 060	-2 685 578
Personalkostnader	2	-274 619	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-13 391 361	-12 647 762
Övriga rörelsekostnader		-126	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-25 164 293</b>	<b>-24 161 061</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 697 606</b>	<b>-4 863 275</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 159	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 474 838	-8 962 109
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 473 679</b>	<b>-8 962 109</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 171 285</b>	<b>-13 825 384</b>

### Resultat före skatt

-11 171 285      -13 825 384

### Skatter

Skatt på årets resultat		-4 328	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 175 613</b>	<b>-13 825 384</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	335 040 551	346 556 933
Inventarier, verktyg och installationer	4	2 248 696	3 050 955
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	186 030	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>337 475 277</b>	<b>349 607 888</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**337 475 277**

**349 607 888**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 455 134	657 336
Övriga fordringar		43 481	27 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		455 506	169 240
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 954 121</b>	<b>854 573</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		6 520 601	4 010 432
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 520 601</b>	<b>4 010 432</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 474 722</b>	<b>4 865 005</b>

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**346 949 999**

**354 472 893**

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

16 600 000

16 600 000

**Summa bundet eget kapital**

**16 600 000**

**16 600 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

30 110 611

31 935 996

Årets resultat

-11 175 613

-13 825 384

**Summa fritt eget kapital**

**18 934 998**

**18 110 612**

**Summa eget kapital**

**35 534 998**

**34 710 612**

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

271 400 000

283 200 000

Övriga skulder

23 796 717

22 269 162

**Summa långfristiga skulder**

**295 196 717**

**305 469 162**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11 800 000

11 800 000

Förskott från kunder

37 325

0

Leverantörsskulder

788 098

1 511 166

Skatteskulder

116 322

413 797

Övriga skulder

995 009

156 269

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 481 530

411 887

**Summa kortfristiga skulder**

**16 218 284**

**14 293 119**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**346 949 999**

**354 472 893**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. För byggnader används komponentavskrivning.

#### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Grund och stomme	75
Ytterväggar	50
Innertak	40
Golv och yttertak	30
Fönster, dörrar, portar och installationer	20 - 25
Inventarier	5 - 10

#### Inkomstskatt

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 värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet (%)

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

## Not 2 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	1	0

## Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	464 462 576	437 845 614
Inköp	1 072 720	26 616 962
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>465 535 296</b>	<b>464 462 576</b>
Ingående avskrivningar	-68 439 330	-55 593 953
Årets avskrivningar	-13 633 691	-12 845 377
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-82 073 021</b>	<b>-68 439 330</b>
Ingående nedskrivningar	-49 466 313	-50 510 901
Årets nedskrivningar	1 044 589	1 044 588
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-48 421 724</b>	<b>-49 466 313</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>335 040 551</b>	<b>346 556 933</b>

## Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 193 698	2 117 391
Inköp		3 076 307
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 193 698</b>	<b>5 193 698</b>
Ingående avskrivningar	-2 142 743	-1 295 771
Årets avskrivningar	-802 259	-846 972
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 945 002</b>	<b>-2 142 743</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 248 696</b>	<b>3 050 955</b>

## Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	5 763 384
Inköp	186 030	
Omklassificeringar		-5 763 384
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>186 030</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>186 030</b>	<b>0</b>

2022072520890

**Not 6 Långfristiga skulder**


	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	259 996 717	258 269 162
	<b>259 996 717</b>	<b>258 269 162</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	370 000 000	370 000 000
	<b>370 000 000</b>	<b>370 000 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Strömstad den 13 juni 2022



Magnus Tvenge

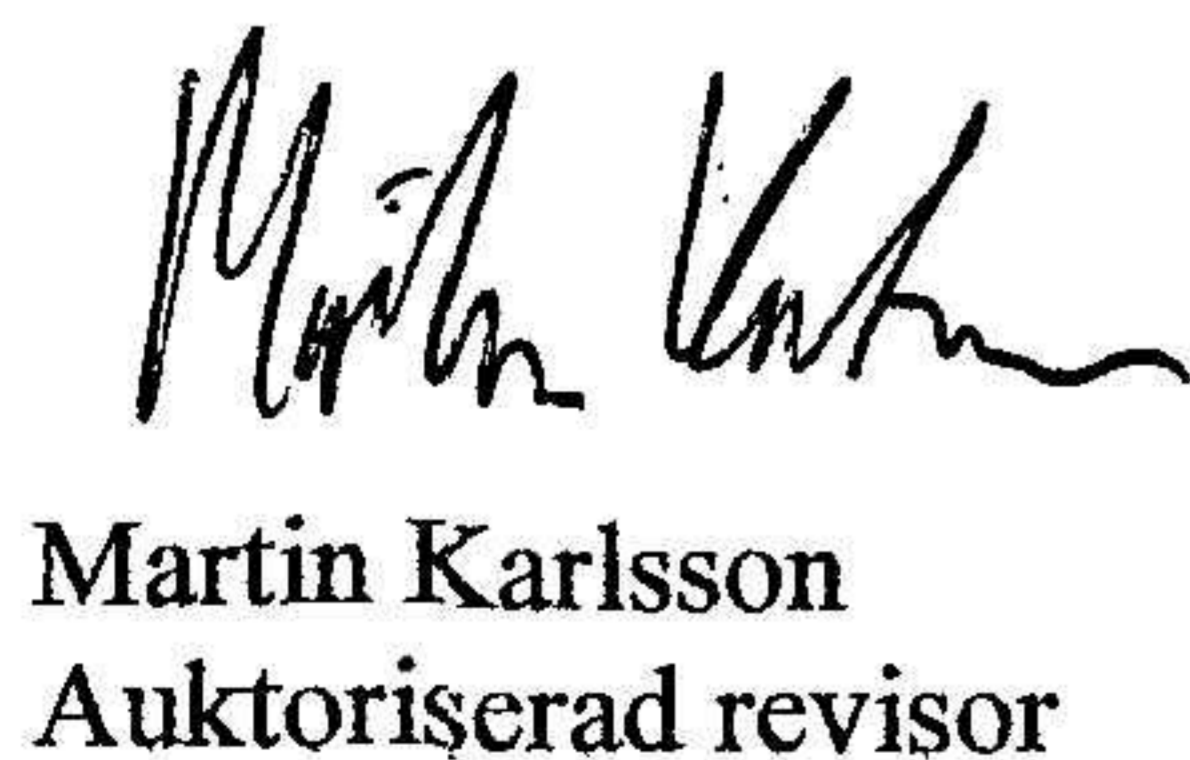


Odd-Erik Bunde



Neil Samuelson

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 juni 2022



Martin Karlsson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i BT PROPERTY STRÖMSTAD AB

Org.nr. 556723-2888

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BT PROPERTY STRÖMSTAD AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BT PROPERTY STRÖMSTAD ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 BT PROPERTY STRÖMSTAD 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

uppträda 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 BT PROPERTY STRÖMSTAD AB för år 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till BT PROPERTY STRÖMSTAD AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Strömstad den 29 juni 2022



Martin Karlsson

Auktoriserad revisor