

Årsredovisning

för

Elober Fastighets AB

556761-3111

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Elober Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 3 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 3 juni 2024

Peter Yeo



Årsredovisning

för

Elober Fastighets AB

556761-3111

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Elober Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheter.

Bolaget är helägt dotterbolag till Baffolco Limited, reg nr 230325, Cypern.

Under hösten 2016 värderades bolagets fastighet till SEK 110.000.000. Då marknadsvärdet understeg anskaffningsvärdet som tidigare var det bokförda värdet gjordes en nedskrivning till marknadsvärde. Man har senare år 2021 gjort en ny värdering av bolagets fastighet där värdet nu uppgår till SEK 259.000.000. Värderingen medförde en återföring av nedskrivning, därav variationen i resultat efter finansiella poster. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 154	4 154	3 881	3 790	3 515
Resultat efter finansiella poster	-13 127	-17 187	145 501	-5 242	-2 971
Soliditet (%)	53,3	58,2	65,9	23,6	28,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	171 431 420	-17 187 086	154 344 334
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-17 187 086	17 187 086	0
Årets resultat			-13 127 274	-13 127 274
Belopp vid årets utgång	100 000	154 244 334	-13 127 274	141 217 060

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 003 000 000kr (1 003 000 000kr).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	154 244 334
årets förlust	-13 127 274
	141 117 060

disponeras så att	
i ny räkning överföres	141 117 060
	141 117 060

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

2024062419952

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		4 153 999	4 154 000
Övriga rörelseintäkter		1 341	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 155 340	4 154 000
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-11 527 482	-19 162 094
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-693 705	-300 098
Övriga rörelsekostnader		-1 341	-13 515
Summa rörelsekostnader		-12 222 528	-19 475 707
Rörelseresultat		-8 067 188	-15 321 707
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-5 060 086	-1 865 379
Summa finansiella poster		-5 060 086	-1 865 379
Resultat efter finansiella poster		-13 127 274	-17 187 086
Resultat före skatt		-13 127 274	-17 187 086
Årets resultat		-13 127 274	-17 187 086

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 3 262 785 498 261 122 619

Inventarier, verktyg och installationer 4 1 349 695 1 891 642

Summa materiella anläggningstillgångar 264 135 193 263 014 261

Summa anläggningstillgångar 264 135 193 263 014 261

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar 687 502

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 303 898 993 279

Summa kortfristiga fordringar 304 585 993 781

Kassa och bank

Kassa och bank 453 958 987 959

Summa kassa och bank 453 958 987 959

Summa omsättningstillgångar 758 543 1 981 740

SUMMA TILLGÅNGAR

264 893 736 264 996 001

†

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

154 244 334

171 431 420

Årets resultat

-13 127 274

-17 187 086

Summa fritt eget kapital

141 117 060

154 244 334

Summa eget kapital

141 217 060

154 344 334

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

5

116 468 184

104 908 864

Summa långfristiga skulder

116 468 184

104 908 864

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 000 000

1 383 014

Skatteskulder

168 492

148 589

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 040 000

4 211 200

Summa kortfristiga skulder

7 208 492

5 742 803

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

264 893 736

264 996 001

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
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	5 059 320	1 864 510
	5 059 320	1 864 510

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	961 928 114	960 806 765
Inköp	1 814 637	1 121 349
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	963 742 751	961 928 114
Ingående avskrivningar	-140 242 931	-117 318 386
Årets avskrivningar	-23 018 178	-22 924 545
Utgående ackumulerade avskrivningar	-163 261 109	-140 242 931
Ingående nedskrivningar	-560 562 564	-583 429 223
Återförda nedskrivningar	23 016 962	22 866 659
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-537 545 602	-560 562 564
Utgående redovisat värde	262 936 040	261 122 619

2024062419957

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 667 359	9 533 504
Inköp	0	2 133 855
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 667 359	11 667 359
Ingående avskrivningar	-9 775 717	-9 533 504
Årets avskrivningar	-541 947	-242 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 317 664	-9 775 717
Utgående redovisat värde	1 349 695	1 891 642

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till moderbolag	-116 468 184	-104 908 864
	-116 468 184	-104 908 864

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000

Not 7 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	41 828 873	40 530 777
	41 828 873	40 530 777

Omklassificering - bolaget har i samband med förvärvet av aktierna i det bolag som ägde de aktuella fastigheterna åtagit sig att under vissa förutsättningar utge en tilläggsköpeskilling. Bolaget gör numera bedömningen att det framstår som osannolikt att detta åtagande kommer att behöva infrias inom överskådlig tid, varför en omklassificering från långfristig skuld till ansvarsförbindelse skett

Göteborg den 3 juni 2024

Peter Neo
Ordförande



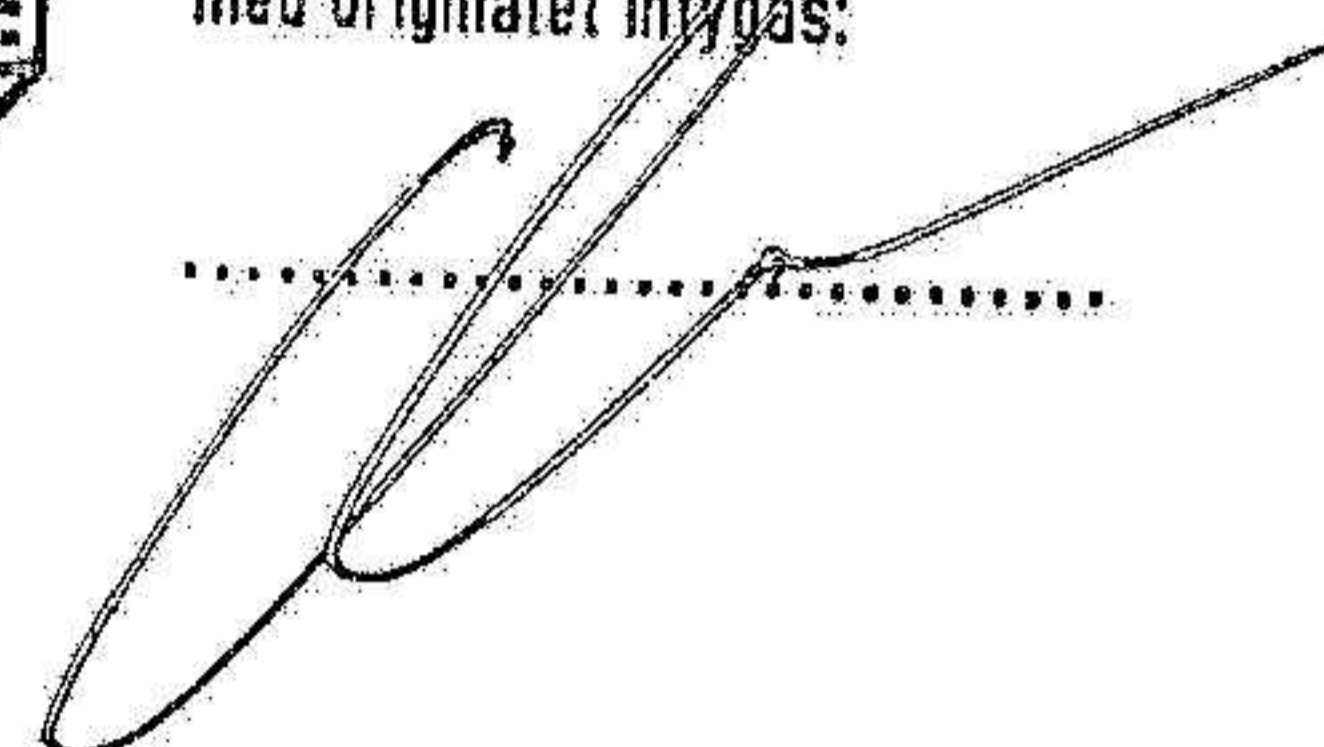
Gregoire Lartigue

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 juni 2024

Johan Magnusson
Auktoriserad revisor



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



2024062419958

2024062419958

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Elover Fastighets AB
Org.nr. 556761-3111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Elover Fastighets AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Elover Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Elover Fastighets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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.

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. Risker 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 Elober Fastighets AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Elober Fastighets 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.

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 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.

Göteborg den 3 juni 2024



Johan Magnusson
Auktoriserad revisor



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

