

Årsredovisning för
Incita Nybro AB
556242-4795

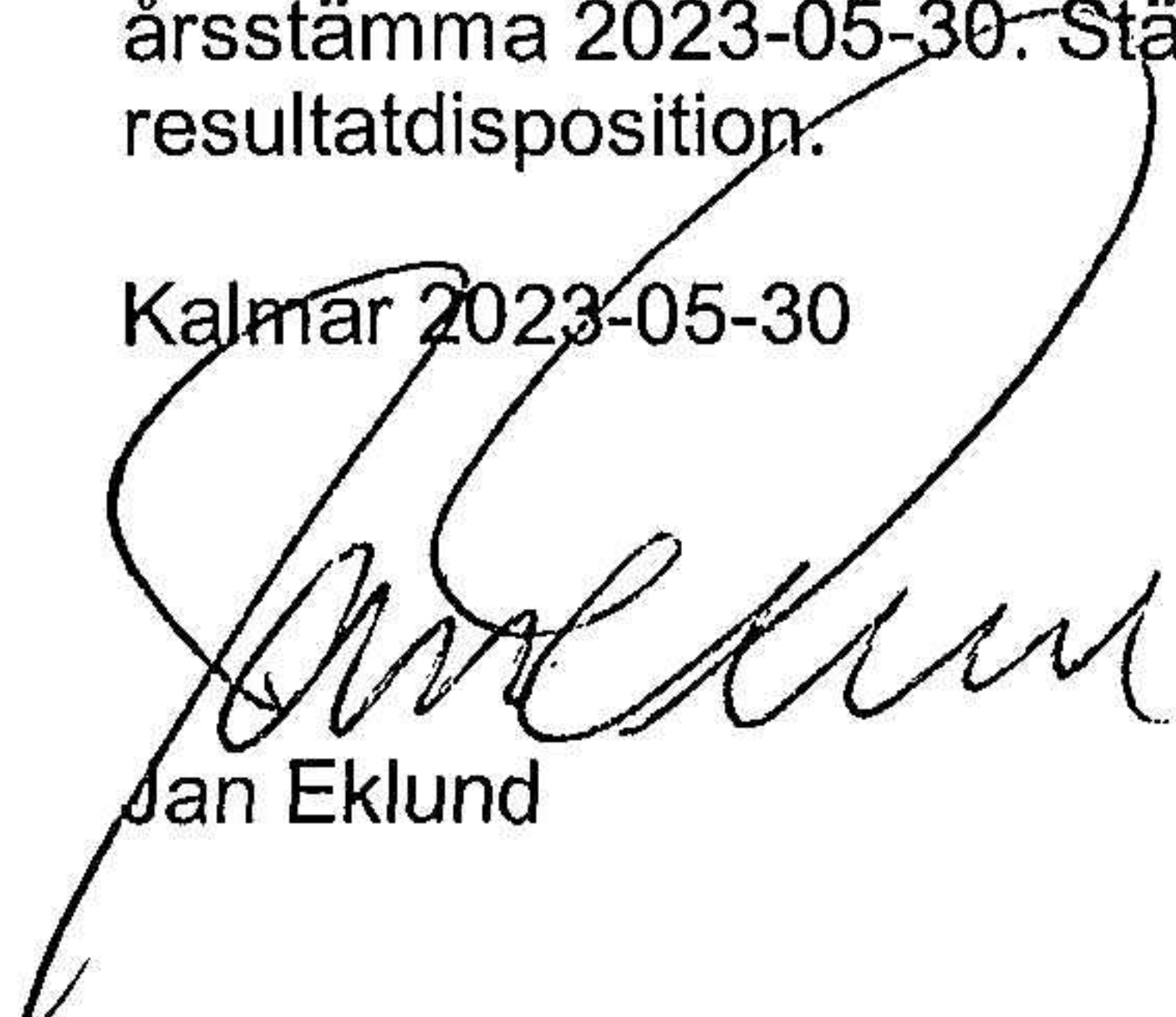
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Incita Nybro AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kalmar 2023-05-30



Jan Eklund

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Incita Nybro AB, 556242-4795, med säte i Kalmar, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Kalmar äger och förvaltar fastigheter i centrala Nybro.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Nettoomsättning	3 786 333	3 784 196	3 507 828	3 708 462	6 087 290
Rörelseresultat	-790 142	218 485	-227 307	-1 934 708	4 343 552
Resultat efter finansiella poster	-1 135 903	-58 929	-533 843	-2 217 347	3 953 552
Balansomslutning	20 054 410	19 866 064	20 549 590	20 184 861	20 050 847
Soliditet %	17	17	16	19	19

Definitioner: se not

Förändring av Eget kapital

	Aktiekapital,	Reservfond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	300 000	46 400	2 882 878	102 820
Rättelse av fel			102 820	-102 820
Årets resultat				50 895
Vid årets slut	300 000	46 400	2 985 698	50 895

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 3 036 593, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	3 036 593
Summa	3 036 593

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		3 786 333	3 784 196
Övriga rörelseintäkter		2 712	14 639
		<u>3 789 045</u>	<u>3 798 835</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 727 700	-2 651 308
Övriga kostnader		-82 946	-240 653
Personalkostnader	2	-543 867	-463 715
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-224 674	-224 674
Rörelseresultat		<u>-790 142</u>	<u>218 485</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 005	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 766	-277 414
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 135 903</u>	<u>-58 929</u>
Bokslutsdispositioner	4	1 200 000	165 700
Resultat före skatt		<u>64 097</u>	<u>106 771</u>
Skatt på årets resultat		-13 202	-3 951
Årets resultat		<u>50 895</u>	<u>102 820</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	18 836 237	19 060 911
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
		<u>18 836 237</u>	<u>19 060 911</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 836 237</u>	<u>19 060 911</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		83 662	16 200
Fordringar hos koncernföretag		300 000	300 000
Aktuell skattefordran		91 663	38 783
Övriga fordringar		77 770	28 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 011	16 604
		<u>558 106</u>	<u>400 039</u>
Kassa och bank		<u>660 067</u>	<u>405 114</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 218 173</u>	<u>805 153</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 054 410</u>	<u>19 866 064</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		300 000	300 000
Reservfond		46 400	46 400
		<u>346 400</u>	<u>346 400</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 985 698	2 882 878
Årets resultat		50 895	102 820
		<u>3 036 593</u>	<u>2 985 698</u>
Summa eget kapital		<u>3 382 993</u>	<u>3 332 098</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		238 087	238 087
		<u>238 087</u>	<u>238 087</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 091 250	11 752 250
		<u>11 091 250</u>	<u>11 752 250</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		661 000	661 000
Leverantörsskulder		254 672	156 533
Skulder till koncernföretag		3 130 000	2 901 826
Skatteskulder		17 187	3 407
Övriga kortfristiga skulder		35 679	25 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 243 542	795 054
		<u>5 342 080</u>	<u>4 543 629</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 054 410</u>	<u>19 866 064</u>

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	20-100
Stomme	100
Yttre ytskikt, fasader, yttertak, fönster mm	50
Övrigt	25
Inventarier	20

Komponentindelning

Byggnaderna har delats upp på betydande komponenter med olika nyttjandeperioder. När en komponent byts ut aktiveras den nya komponentens anskaffningsvärde och den gamla utangeras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats.

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

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avser underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män
Sverige	1	1	1	1
Totalt	1	1	1	1

Not 3 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Reparation och underhåll	840 281	306 794
Fastighetsskatt	277 981	330 861
Övriga kostnader	2 609 438	2 013 653
Summa	3 727 700	2 651 308

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Erhållet koncernbidrag	1 200 000	165 700
Summa	1 200 000	165 700

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	20 758 757	20 758 757
Vid årets slut	20 758 757	20 758 757
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 697 846	-1 473 172
-Årets avskrivning	-224 674	-224 674
Vid årets slut	-1 922 520	-1 697 846
Redovisat värde vid årets slut	18 836 237	19 060 911
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 928 039	2 928 039
Redovisat värde vid årets slut	2 928 039	2 928 039

Skattemässigt restvärde understiger planenligt restvärde med 1 155 764 kr.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	30 290	30 290
	30 290	30 290
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-30 290	-30 290
	-30 290	-30 290
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	8 447 250	9 108 250

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 258 851	17 258 851
Företagsinteckningar	150 000	150 000
	17 408 851	17 408 851

Not 8 Koncernuppgifter

Företaget ingår i en koncern där Incita Förvaltning AB, 556251-5295 med säte i Kalmar, är koncernmoder och upprättar koncernredovisning.

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Kalmar 2023-05-30



Jan Eklund

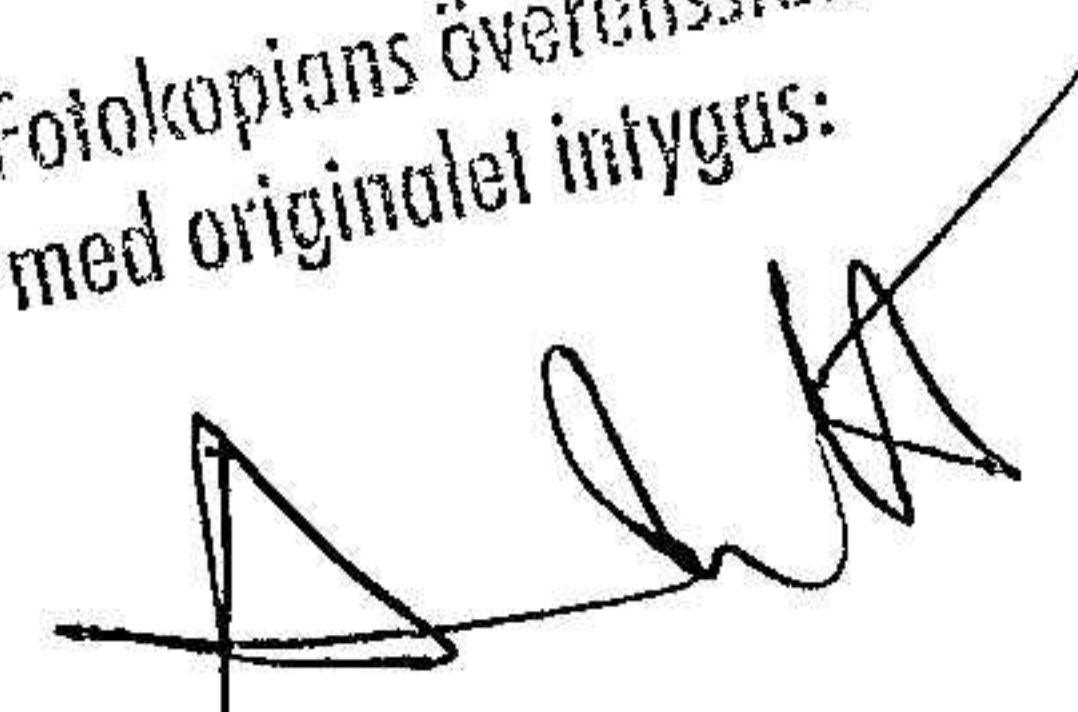
Min revisionsberättelse har lämnats den 30 maj 2023

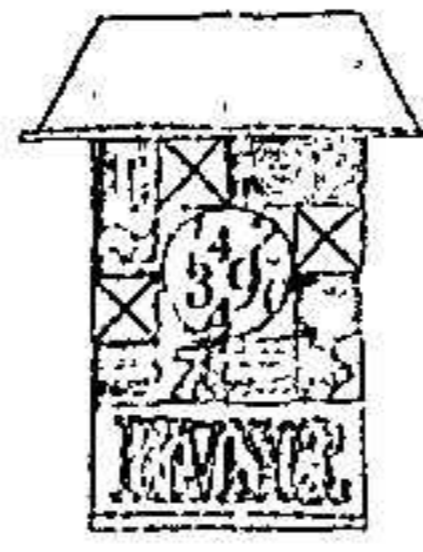


Håkan Sporröng
Auktoriserad revisor

2023061403566

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:





Sporrong & Eriksson

REVISIONSBYRÅ AB

2023061403567

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Incita Nybro AB
Org.nr. 556242-4795

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Incita Nybro AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Incita Nybro ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Incita Nybro AB enligt god revisionssed 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

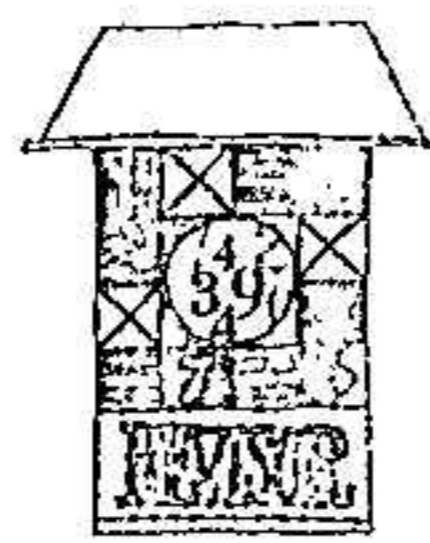
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, 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 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. 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.

17



Sporrong & Eriksson

REVISIONSBYRÅ AB

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 Incita Nybro AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Incita Nybro AB enligt god revisorsred 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 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 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.

Kalmar den 30 maj 2023

Håkan Sporrong

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

2023061403568