

# Årsredovisning

för

## Smart Yta Fastighetsutveckling AB

559124-1368

Räkenskapsåret

2022-02-01 – 2023-01-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-03-15.

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:

Daniel Pantzarfelt, Styrelseledamot  
2023-03-15

Styrelsen för Smart Yta Fastighetsutveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-02-01 – 2023-01-31.

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*

Detta är bolagets femte verksamhetsår. Bolaget bedriver projektering och försäljning av kostnadseffektiva mindre fastigheter, avsedda för näringsidkare och privatpersoner på flera platser i Sverige. Bolaget äger och förvaltar varumärket Smart Yta. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Smart Yta Holding AB med org. nr. 559259-0102

Företaget har sitt säte i Västervik.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret har bolaget sålt och slutfört byggnationen av fastigheterna i Motala etapp 1 och 2 per 2022-08-31, i Oskarshamn etapp 1 per 2023-01-31 samt i Linköping etapp 1 per 2023-01-31. Bolaget har ingått avtal om köp av fastigheter i Kalmar, Växjö, Oskarshamn, Katrineholm, Tranås samt Motala.

Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat fastigheten Luftrummet 1 i Kalmar, fastigheten Trattmossan 1 i Oskarshamn samt Stänkskärmen 2 i Växjö.

#### *Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut*

Den pågående nybyggnationen på fastigheten Luftrummet 1 i Kalmar samt på fastigheten Stänkskärmen 2 i Växjö färdigställs och avräknas under andra kvartalet 2023. Bolagets pågående projekt i Tranås och Katrineholm beräknas färdigställas under fjärde kvartalet 2023.

Styrelsen ser positivt på bolagets utveckling för kommande räkenskapsår då verksamheten följer en detaljerad och offensiv expansionsplan. Därtill har bolaget skrivit avtal med köpare som säkerställer planerade byggstartar.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	100 444	69 379	40 252	15 325
Resultat efter finansiella poster	15 844	14 810	7 759	3 033
Soliditet (%)	39,3	43,6	21,2	41,2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	5 721 205	7 991 847	<b>13 763 052</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-5 000 000		<b>-5 000 000</b>
Balanseras i ny räkning		7 991 847	-7 991 847	<b>0</b>
Årets resultat			8 440 528	<b>8 440 528</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>8 713 052</b>	<b>8 440 528</b>	<b>17 203 580</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 713 052
årets vinst	8 440 528
	<b>17 153 580</b>
disponeras så att	
utdelas 500 aktier á 25 000 SEK	12 500 000
i ny räkning överföres	4 653 580
	<b>17 153 580</b>

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3§ i aktiebalagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-02-01 -2023-01-31</b>	<b>2021-02-01 -2022-01-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		100 444 179	69 378 602
Övriga rörelseintäkter		27 464	5 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>100 471 643</b>	<b>69 383 602</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-81 782 816	-53 837 576
Övriga externa kostnader		-2 789 949	-647 939
Personalkostnader		-39 458	-55 136
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-84 612 223</b>	<b>-54 540 651</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 859 420</b>	<b>14 842 951</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 332	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 647	-32 744
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-15 315</b>	<b>-32 744</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>15 844 105</b>	<b>14 810 207</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-278 798	-261 686
Förändring av periodiseringsfonder		-4 403 000	-4 052 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-4 681 798</b>	<b>-4 313 686</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>11 162 307</b>	<b>10 496 521</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-2 721 779	-2 504 673
<b>Årets resultat</b>		<b>8 440 528</b>	<b>7 991 848</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-31</b>	<b>2022-01-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>	2		
Lagerfastigheter		48 665 528	21 308 252
<b>Summa varulager</b>		<b>48 665 528</b>	<b>21 308 252</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		81 759	0
Fordringar hos koncernföretag		0	178 564
Övriga fordringar		1 336 934	44 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 152	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 437 845</b>	<b>223 333</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		17 002 661	23 043 438
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>17 002 661</b>	<b>23 043 438</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>67 106 034</b>	<b>44 575 023</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 106 034</b>	<b>44 575 023</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-31</b>	<b>2022-01-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 713 052	5 721 205
Årets resultat		8 440 528	7 991 848
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>17 153 580</b>	<b>13 713 053</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 203 580</b>	<b>13 763 053</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		11 519 000	7 116 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>11 519 000</b>	<b>7 116 000</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	3	4 985 750	3 118 500
<b>Summa avsättningar</b>		<b>4 985 750</b>	<b>3 118 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		15 000 000	870 000
Förskott från kunder		2 508 000	15 032 850
Leverantörsskulder		8 281 177	741 153
Skulder till koncernföretag		3 392 875	0
Skatteskulder		3 569 784	3 613 454
Övriga skulder		6 261	7 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		639 607	312 846
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 397 704</b>	<b>20 577 470</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 106 034</b>	<b>44 575 023</b>

## 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.

#### 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 Lagerfastigheter

	2023-01-31	2022-01-31
Pågående nybyggnadsprojekt Växjö	20 275 674	410 783
Pågående nybyggnadsprojekt Motala	0	19 527 966
Pågående nybyggnadsprojekt Oskarshamn	0	203 763
Pågående nybyggnadsprojekt Kalmar	28 192 604	319 171
Pågående nybyggnadsprojekt Lilköping	0	842 319
Pågående nybyggnadsprojekt Åtvidaberg	4 250	4 250
Pågående nybyggnadsprojekt Katrineholm	193 000	0
	<b>48 665 528</b>	<b>21 308 252</b>

### Not 3 Övriga avsättningar

	2023-01-31	2022-01-31
Avsättningar för garantier	4 985 750	3 118 500
	<b>4 985 750</b>	<b>3 118 500</b>

### Not 4 Ställda säkerheter

	2023-01-31	2022-01-31
Fastighetsinteckning	15 100 000	1 240 000
	<b>15 100 000</b>	<b>1 240 000</b>

Enligt datum som framgår av elektronisk underskrift

Västervik 2023-03-15

*Daniel Pantzarfelt*  
Daniel Pantzarfelt  
Ordförande

*Christoffer Dahlberg*  
Christoffer Dahlberg

*Jakob Dahlquist*  
Jakob Dahlquist

*Daniel Lind*  
Daniel Lind

*Magnus Thörnwall*  
Magnus Thörnwall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-15

Ernst & Young AB

*Peter von Knorring*  
Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Smart Yta Fastighetsutveckling AB, org.nr 559124-1368

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Smart Yta Fastighetsutveckling AB för räkenskapsåret 2022-02-01 – 2023-01-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Smart Yta Fastighetsutveckling ABs finansiella ställning per den 31 januari 2023 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 Smart Yta Fastighetsutveckling AB enligt god revisionssed 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 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 att 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. 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 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 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 av Smart Yta Fastighetsutveckling AB för räkenskapsåret 2022-02-01 – 2023-01-31 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 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 Smart Yta Fastighetsutveckling 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 15 mars 2023

Ernst & Young AB

*Peter Von Knorring*

Peter Von Knorring  
Auktoriserad revisor