

Årsredovisning för  
**Rapsenhöjden Property AB**

556990-0417

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning        | 3 |
| Balansräkning          | 4 |
| Noter                  | 6 |
| Underskrifter          | 9 |

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-28. 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**

Per-Olof Persson  
Styrelseledamot

2023-05-11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Rapsenhöjden Property AB, 556990-0417, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Kalmar. Bolaget äger och förvaltar fastigheter.

Bolaget äger andelar i Rapsen Samfällighetsförening, org nr 717916-5977. Anskaffningsvärdet uppgår till 6 463 315 kronor. Andelstalet uppgår till 2 000 av totalt 17 969 andelar.

#### Ägarförhållanden

Bolaget har 1 000 aktier som ägs till 100% av Rapsenhöjden Holding AB.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2022 har präglats av stigande inflation och höjningar av Riksbankens styrränta. Mot bakgrund av den uppkomna situationen följer bolaget händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på bolagets verksamhet. Bolaget har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

|                              | 2022       | 2021      | 2020      | Belopp i kr<br>2019 |
|------------------------------|------------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning              |            |           | 0         | 0                   |
| Avkastning på eget kapital % | -86,8      | -535,2    | -70,5     | -34,6               |
| Balansomslutning             | 10 074 369 | 8 934 386 | 8 837 511 | 8 994 231           |
| Soliditet %                  | 2,3        | 0,4       | 2,7       | 4,5                 |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital  
Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Balansomslutning  
Totala tillgångar.

Soliditet  
(Totalt eget kapital + 79,4 % av obes kattade reserver) / Totala tillgångar.

### Förändringar i eget kapital

|                             | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets resultat  |
|-----------------------------|-------------------|------------------------|-----------------|
| Ingående balans             | 50 000            | 189 418                | -201 729        |
| Balanseras i ny räkning     |                   | -201 729               | 201 729         |
| Erhållna aktieägartillskott |                   | 400 000                |                 |
| Årets resultat              |                   |                        | -203 366        |
| <b>Utgående balans</b>      | <b>50 000</b>     | <b>387 689</b>         | <b>-203 366</b> |

## Resultatdisposition

|   | Belopp i kr    |
|---|----------------|
| <i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>          |                |
| Balanserat resultat   | 387 689        |
| Årets resultat  | -203 366       |
| <b>Medel att disponera</b>                                      | <b>184 323</b> |
| <i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i> |                |
| Balanseras i ny räkning   | 184 323        |
| <b>Summa</b>  | <b>184 323</b> |

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                            | <i>Not</i> | <i>2022-01-01 -<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01 -<br/>2021-12-31</i> |
|---|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Rörelsens kostnader</b>                    | <b>2</b>   |                                    |                                    |
| Driftskostnader                               |            | -1 170                             | -5 108                             |
| Övriga externa kostnader                      |            | -201 944                           | -196 160                           |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>              |            | <b>-203 114</b>                    | <b>-201 268</b>                    |
| <b>Rörelseresultat</b>                        |            | <b>-203 114</b>                    | <b>-201 268</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>       |            |                                    |                                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter    |            | -252                               | -461                               |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b> |            | <b>-252</b>                        | <b>-461</b>                        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>      |            | <b>-203 366</b>                    | <b>-201 729</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                    |            | <b>-203 366</b>                    | <b>-201 729</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                         |            | <b>-203 366</b>                    | <b>-201 729</b>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>  |            |                   |                   |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 3          | 3 338 840         | 2 323 749         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>3 338 840</b>  | <b>2 323 749</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                       |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav   | 5          | 6 463 315         | 6 463 315         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                 |            | <b>6 463 315</b>  | <b>6 463 315</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>9 802 155</b>  | <b>8 787 064</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>   |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag  |            | 2 700             | 2 700             |
| Övriga fordringar  |            | 2                 | 1 165             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 34 148            | 33 154            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |            | <b>36 850</b>     | <b>37 019</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>  |            |                   |                   |
| Kassa och bank   |            | 235 364           | 110 303           |
| <b>Summa kassa och bank</b>  |            | <b>235 364</b>    | <b>110 303</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>272 214</b>    | <b>147 322</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>10 074 369</b> | <b>8 934 386</b>  |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                           |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                       |            |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                |            |                   |                   |
| Aktiekapital  |            | 50 000            | 50 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                          |            | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                 |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                                       |            | 387 689           | 189 418           |
| Årets resultat  |            | -203 366          | -201 729          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                           |            | <b>184 323</b>    | <b>-12 311</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                                 |            | <b>234 323</b>    | <b>37 689</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                               |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder  |            | 34 495            | 33 154            |
| Skulder till koncernföretag                               |            | 9 646 303         | 8 746 303         |
| Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag |            | 50 000            | 50 000            |
| Aktuella skatteskulder                                    |            | 51 248            | 49 240            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              |            | 58 000            | 18 000            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                         |            | <b>9 840 046</b>  | <b>8 896 697</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                     |            | <b>10 074 369</b> | <b>8 934 386</b>  |

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera uppförandet av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### 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.

#### Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar/uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

## Not 2 Personal

Medelantalet anställda

### Kommentar

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

## Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|   | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden               | 2 323 749        | 2 229 516        |
| <b>Förändringar av anskaffningsvärden</b> |                  |                  |
| Nedlagda utgifter                         | 1 015 091        | 94 233           |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>3 338 840</b> | <b>2 323 749</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>3 338 840</b> | <b>2 323 749</b> |

## Not 4 Andelar i koncernföretag

Företaget ägs till 100% av Rapsenhöjden Holding AB, org nr 556990-0508 med säte i Kalmar.

Inköp och försäljning inom koncernen  
Inga koncerninterna köp eller försäljningar under året.

## Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                                    | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 6 463 315        | 6 463 315        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>6 463 315</b> | <b>6 463 315</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>6 463 315</b> | <b>6 463 315</b> |



## Not 6 Ställda säkerheter

Övriga ställda säkerheter

| <i>Typ av säkerhet</i>   | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Andra ställda säkerheter | 0                 | 0                 |

## Not 7 Eventualförpliktelser

### Kommentar till not

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

## Underskrifter

Kalmar den dag som framgår av elektronisk signatur.

*Henrik Albrektsson*  
Henrik Albrektsson  
Styrelseledamot

2023-04-25  
Datum

*Per-Olof Persson*  
Per-Olof Persson  
Styrelseordförande

2023-04-25  
Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-28

Ernst & Young AB

*Franz Lindström*  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rapsenhöjden Property AB, org.nr 556990-0417

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rapsenhöjden Property AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rapsenhöjden Property 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 Rapsenhöjden Property 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 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

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 innehåll 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 Rapsenhöjden Property AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 Rapsenhöjden Property 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 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, viktiga 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.

Kalmar den 28 april 2023

Ernst & Young AB

*Franz Lindström*

Franz Lindström

Auktoriserad revisor