

# Årsredovisning

## *Annetorps Fastigheter AB*

556999-0301

Styrelsen för Annetorps Fastigheter AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

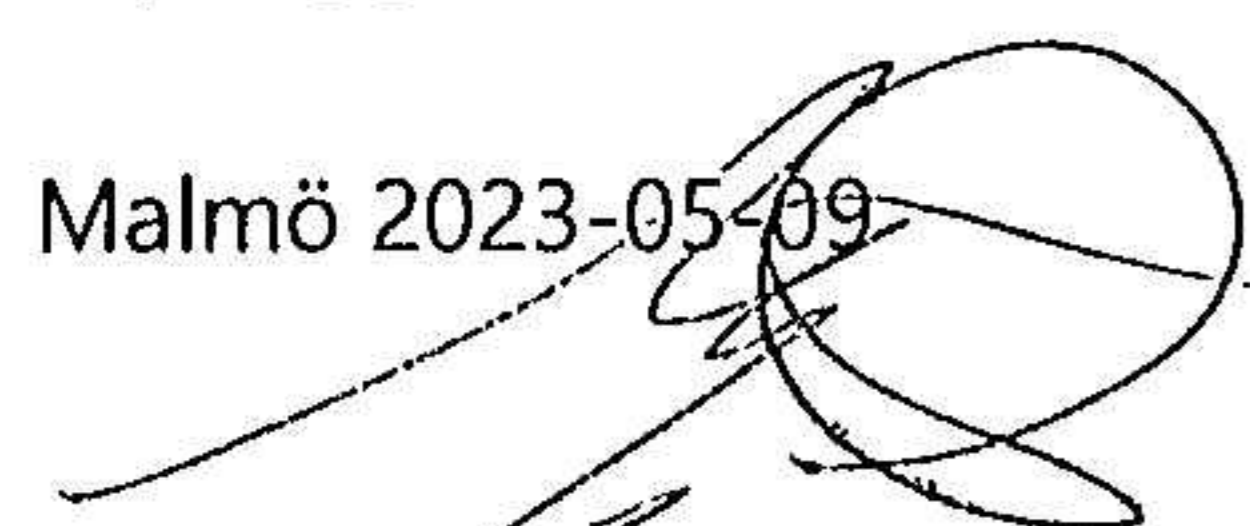
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Annetorps Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-09. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Malmö 2023-05-09



Magnus Schönhult

# Årsredovisning

---

## *Annetorps Fastigheter AB*

556999-0301

Styrelsen för Annetorps Fastigheter AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	9



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cormac Fastigheter AB, 556747-2344, Malmö.

Företaget har sitt säte i Malmö.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>
Nettoomsättning	2 304	2 245	2 216	2 206
Resultat efter finansiella poster	1 694	1 747	1 694	1 622
Balansomslutning	12 416	13 160	15 796	14 029
Soliditet %	5	5	4	4

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	538 471	7 521	<b>595 992</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		7 521	-7 521	<b>0</b>
Årets resultat			772	<b>772</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>545 992</b>	<b>772</b>	<b>596 764</b>

### RESULTATDISPOSITION

#### Medel att disponera:

Balanserat resultat	545 992
Årets resultat	772
<b>Summa</b>	<b>546 764</b>

#### Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	546 764
<b>Summa</b>	<b>546 764</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



# RESULTATRÄKNING

1

2022-01-01  
2022-12-31

2021-01-01  
2021-12-31

<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>2</b>		
Nettoomsättning		2 303 696	2 244 941
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 303 696</b>	<b>2 244 941</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	<b>2</b>		
Fastighetskostnader		-261 583	-233 585
Övriga externa kostnader		-17 699	-17 250
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-87 063	-87 063
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-366 345</b>	<b>-337 898</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 937 351</b>	<b>1 907 043</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 626	-160 530
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-243 586</b>	<b>-160 530</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 693 765</b>	<b>1 746 513</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-1 691 000	-1 737 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 691 000</b>	<b>-1 737 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 765</b>	<b>9 513</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	3	-1 993	-1 993
<b>Årets resultat</b>		<b>772</b>	<b>7 520</b>

2023053024427

8

# BALANSRÄKNING

1

2022-12-31

2021-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

2 691 799

2 778 862

Summa materiella anläggningstillgångar

2 691 799

2 778 862

**Summa anläggningstillgångar**

**2 691 799**

**2 778 862**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 310

12 738

Fordringar hos koncernföretag

7 690 963

7 381 963

Övriga fordringar

12 095

34

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 488

28 849

Summa kortfristiga fordringar

7 738 856

7 423 584

Kassa och bank

Kassa och bank

1 985 052

2 957 488

Summa kassa och bank

1 985 052

2 957 488

**Summa omsättningstillgångar**

**9 723 908**

**10 381 072**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**12 415 707**

**13 159 934**

✓

8

2023053024428

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	545 992	538 471
Årets resultat	772	7 520
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>546 764</i>	<i>545 991</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>596 764</b>	<b>595 991</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatteskuld	19 403	17 410
<b>Summa avsättningar</b>	<b>19 403</b>	<b>17 410</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 11 287 500	11 737 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 287 500</b>	<b>11 737 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	450 000	450 000
Leverantörsskulder	20 103	18 922
Aktuella skatteskulder	2 792	2 792
Övriga skulder	-	84 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 145	252 538
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>512 040</b>	<b>809 033</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 415 707</b>	<b>13 159 934</b>



## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning.

##### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### **Övriga tillgångar, avsättningar och skulder**

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

##### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avdrag har gjorts för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag.

##### **Hyror**

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	12-55

##### **Inkomstskatt**

Företagets skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt (bolagsskatt och kupongskatt) 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. Den uppskjutna skatten beräknas på temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdraget kommer att kunna utnyttjas för att möta överskott framtida beskattningsår. Den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver utgör en del av de obeskattade reserverna och särredovisas således inte.

##### **Övriga upplysningar**

8

**Redovisningsvaluta**

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor.

**Nyckeltalsdefinitioner**

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

**Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag 2022 2021**

Inköp från andra koncernföretag	24 006	12 600
---------------------------------	--------	--------

**Not 3 Skatt på årets resultat 2022 2021**

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	1 993	1 993
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>1 993</b>	<b>1 993</b>

Effektiv skattesats (%)	21	21
-------------------------	----	----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	2 765	9 513
---------------------	-------	-------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	570	1 960
--	-----	-------

<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>570</b>	<b>1 960</b>
------------------------------	------------	--------------

Effektiv skattesats (%)	21	21
-------------------------	----	----

**Not 4 Byggnader och mark 2022-12-31 2021-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	3 374 934	3 374 934
-----------------------------	-----------	-----------

Utgående anskaffningsvärden	3 374 934	3 374 934
-----------------------------	-----------	-----------

Ingående avskrivningar	-596 072	-509 009
------------------------	----------	----------

*Förändringar av avskrivningar*

Årets avskrivningar	-87 063	-87 063
---------------------	---------	---------

Utgående avskrivningar	-683 135	-596 072
------------------------	----------	----------

<b>Redovisat värde</b>	<b>2 691 799</b>	<b>2 778 862</b>
------------------------	------------------	------------------

**Not 5 Förfallotid skulder 2022-12-31 2021-12-31**

*Övriga skulder till kreditinstitut*

Förfaller mellan 2 - 5 år	1 800 000	1 800 000
---------------------------	-----------	-----------

Annetorps Fastigheter AB  
556999-0301

9 487 500

9 937 500

Förfaller senare än 5 år

**Not 6 Koncernförhållanden**

Företaget är ett helägt dotterföretag till Cormac Fastigheter AB, org nr 556747-2344 med säte i Malmö. Företaget ingår i en koncern där Cormac Förvaltnings AB, org nr 556332-7930 med säte i Malmö är moderföretag för hela koncernen. Moderföretaget upprättar koncernredovisning.

**Not 7 Ställda säkerheter**

2022-12-31

2021-12-31

15 000 000

15 000 000

15 000 000

15 000 000

Fastighetsinteckningar

**Summa ställda säkerheter**

*f*

2023053024433

UNDERSKRIFTER

Malmö 2023-05-09



Magnus Schönhult

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-09



Tomas Ahlgren  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Annetorps Fastigheter AB  
Org. nr 556999-0301

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Annetorps Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Annetorps Fastigheter AB:s 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 Annetorps Fastigheter 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 på 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 Annetorps Fastigheter 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Annetorps Fastigheter 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.

Malmö, 2023-05-09

Tomas Ahlgren  
Auktoriserad revisor