

ÅRSREDOVISNING

för engcon Real Estate AB

Org.nr. 556687-5570

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	12

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-26.

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
Jens Blom, Verkställande direktör
2025-06-02

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, TSEK.

VERKSAMHETEN

Bolaget äger och förvaltar fastigheter, i Strömsund (Sverige), Niepruszewo (Polen) och Wertheim (Tyskland), samt därmed förenlig verksamhet

Bolaget har sitt säte i Strömsund.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till engcon AB, org nr 556647-1727, med säte i Strömsund. Övergripande koncernårsredovisning upprättas av engcon AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Osäkerhet kopplat till rådande omvärlds- och konjunktursituation med inflation, högre räntenivåer, valutaeffekter samt geopolitisk oro i världen samt ökade tullar och tariffer kan medföra en negativ inverkan på bolaget. Styrelsen fortsätter att noggrant följa utvecklingen och de eventuella effekter detta kan medföra.

Under året har bolaget investerat i ny-till och ombyggnad med 8 918 (10 194) tkr.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	19 723	19 658	18 943	17 000	14 476
Rörelseresultat	2 648	1 047	2 111	2 145	2 223
Balansomslutning	85 808	82 505	75 810	76 384	73 389
Soliditet (%)	5,8	7,6	8,2	7,7	7,4

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 200	4 665	81	5 946
Balanseras i ny räkning		81	-81	0
Årets resultat			-1 234	-1 234
Belopp vid årets utgång	1 200	4 746	-1 234	4 712

RESULTATDISPOSITION (KRONOR)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	4 746 446
årets förlust	<u>-1 233 739</u>
	3 512 707

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	<u>3 512 707</u>
	3 512 707

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		19 723	19 658
Övriga rörelseintäkter		14	23
		<u>19 737</u>	<u>19 681</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-11 023	-12 962
Personalkostnader	3	-1 491	-1 569
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6,7,8	-4 575	-3 731
Övriga rörelsekostnader		0	-372
		<u>-17 089</u>	<u>-18 634</u>
Rörelseresultat		2 648	1 047
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	142	243
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-4 080	-3 560
		<u>-3 938</u>	<u>-3 317</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 290	-2 270
Bokslutsdispositioner			
Förändring av avskrivningar utöver plan		49	-4
Erhållna koncernbidrag		0	2 564
		<u>49</u>	<u>2 560</u>
Resultat före skatt		-1 241	290
Skatt på årets resultat		-34	-73
Övriga skatter		41	-136
Årets resultat		<u>-1 234</u>	<u>81</u>

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6	73 531	70 621
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	153	147
Inventarier, verktyg och installationer	8	487	635
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	9 659	8 059
		<u>83 830</u>	<u>79 462</u>
Summa anläggningstillgångar		83 831	79 462
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Färdiga varor och handelsvaror		0	124
		<u>0</u>	<u>124</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		362	86
Fordringar hos koncernföretag		631	531
Aktuell skattefordran		422	692
Övriga fordringar		217	927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40	66
		<u>1 672</u>	<u>2 302</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		305	617
Summa kassa och bank		<u>305</u>	<u>617</u>
Summa omsättningstillgångar		1 977	3 043
SUMMA TILLGÅNGAR		85 808	82 505

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 200	1 200
		<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 746	4 665
Årets resultat		-1 234	81
		<u>3 512</u>	<u>4 746</u>
Summa eget kapital		<u>4 712</u>	<u>5 946</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		364	412
Summa obeskattade reserver		<u>364</u>	<u>412</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		214	453
Summa avsättningar		<u>214</u>	<u>453</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	10	63 980	50 692
Summa långfristiga skulder		<u>63 980</u>	<u>50 692</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 009	17 089
Leverantörsskulder		1 498	3 832
Skulder till koncernföretag		1 490	1 008
Övriga skulder		855	276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 686	2 795
Summa kortfristiga skulder		<u>16 538</u>	<u>25 002</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 808	82 505

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkterna har tagits upp till verkliga värde av vad som har 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.

Materiella anläggningstillgångar

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

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla bolaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

	Antal år
Byggnader:	
Stomme	50-100
Stammar	50
Fasad	50
Tak	30-50
El, VA, Vent	50
Tekniska installationer	20
Övrigt	30-50

NOTER

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Inkomstskatt

Skattekostnaden utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Utländsk valuta

Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen, i den period de uppstår.

NOTER

Not 2	Ersättning till revisorer	2024	2023
-------	---------------------------	------	------

Revisorsarvodet avseende koncernen redovisas i moderbolaget engcon AB.

Not 3	Medelantal anställda	2024	2023
-------	----------------------	------	------

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit	2	2
--------------------------------	---	---

Not 4	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
-------	--------------------------------------------------	------	------

Valutakursdifferenser	<u>142</u>	<u>243</u>
	142	243

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
-------	--------------------------------------------	------	------

Räntekostnader	3 999	3 395
Valutakursdifferenser	<u>81</u>	<u>165</u>
	4 080	3 560

I räntekostnader ingår räntekostnader till koncernföretag med 3 321 (2 497) kr.

NOTER

Not 6	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	100 657	97 776
	Inköp	63	290
	Försäljningar/utrangeringar	-740	-444
	Omklassificeringar	7 255	3 036
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 235	100 657
	Ingående avskrivningar	-30 036	-26 532
	Försäljningar/utrangeringar	204	72
	Årets avskrivningar	-3 871	-3 577
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 703	-30 036
	Utgående redovisat värde	73 531	70 621
	I ovanstående redovisat värde ingår förvaltningsfastigheter med	73 531	70 621
	Verkligt värde förvaltningsfastighet	90 010	80 470
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	152	0
	Inköp	27	152
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179	152
	Ingående avskrivningar	-5	0
	Årets avskrivningar	-20	-5
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-25	-5
	Utgående redovisat värde	153	147

NOTER

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 404	1 340
	Inköp	0	64
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 404	1 404
	Ingående avskrivningar	-770	-621
	Årets avskrivningar	-147	-149
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-917	-770
	Utgående redovisat värde	487	635
Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	8 059	1 191
	Inköp	8 855	9 904
	Omklassificeringar	-7 255	-3 036
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 659	8 059
	Utgående redovisat värde	9 659	8 059
Not 10	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	63 980	50 692
	Räntebärande skulder till kreditinstitut med förfallodatum inom ett år bedöms som kortfristiga.		
Not 11	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 000	19 000
	Summa ställda säkerheter	19 000	19 000

NOTER

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 13 Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar och jämförelsestörande poster, men före finansiella intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Strömsund

Krister Blomgren

Krister Blomgren

Jens Blom

Jens Blom

2025-05-26

Verkställande direktör

2025-05-26

Vår revisionsberättelse har lämnats. 26 maj 2025

Deloitte AB

Harald Jagner

Harald Jagner

Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i engcon Real Estate AB, org.nr 556687-5570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för engcon Real Estate AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av engcon Real Estate ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 engcon Real Estate 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 huruvida 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 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 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. 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 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 och verkställande direktörens förvaltning för engcon Real Estate AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till engcon Real Estate 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg
2025-05-26
Deloitte AB

Harald Jagner
Harald Jagner
Auktoriserad revisor