

Årsredovisning

Fastigheten Otto Marsvin 11 AB

556819-9425

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Noter	7
- Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-28. 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:
Sophie Bengtsson
2026-05-12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar en större fastighet i Kristianstad och en mindre fastighet i Åhus. Företaget har sitt säte i Kristianstad.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 916 263	1 859 426	1 640 482	1 706 964	1 576 221
Resultat efter finansiella poster	503 064	757 615	102 634	377 601	386 207
Soliditet %	36	35	48	41	41
Balansomslutning	16 437 536	16 147 565	12 138 695	14 124 455	14 108 040

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
- Belopp vid årets ingång	50 000	4 678 940	567 282	186 323
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Utdelning			-150 000	
- Balanseras i ny räkning			186 323	-186 323
- Förändring av uppskrivningsfond		-74 340	74 340	
- Årets resultat				567 372
- Belopp vid årets utgång	50 000	4 604 600	677 945	567 372
				Totalt
- Belopp vid årets ingång				5 482 545
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Utdelning				-150 000
- Balanseras i ny räkning				0
- Förändring av uppskrivningsfond				0
- Årets resultat				567 372
- Belopp vid årets utgång				5 899 917

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	677 945
<i>Årets resultat</i>	<i>567 372</i>
<i>Summa</i>	<i>1 245 317</i>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	550 000
Balanseras i ny räkning	695 317
<i>Summa</i>	<i>1 245 317</i>

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att utdelningen är försvarbar (enligt ABL 17 kap 3 §) med tanke på de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

RESULTATRÄKNING

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	1 916 263	1 859 426
Övriga rörelseintäkter	59 051	76 070
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 975 314	1 935 496
Rörelsekostnader		
Förvaltningskostnader	-797 489	-609 092
Övriga externa kostnader	-26 267	-28 170
Personalkostnader	2 -101 779	-192 674
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-206 381	-206 381
Summa rörelsekostnader	-1 131 916	-1 036 317
Rörelseresultat	843 398	899 179
Finansiella poster		
Ränteintäkter	523	953
Räntekostnader	-340 857	-142 517
Summa finansiella poster	-340 334	-141 564
Resultat efter finansiella poster	503 064	757 615
Bokslutsdispositioner		
Erhållna koncernbidrag	82 000	0
Förändring av periodiseringsfonder	150 000	125 000
Lämnade koncernbidrag	0	-625 000
Summa bokslutsdispositioner	232 000	-500 000
Resultat före skatt	735 064	257 615
Skatter		
Skatt på årets resultat	-167 692	-71 292
Årets resultat	567 372	186 323

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	11 692 655	11 899 036
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>11 692 655</i>	<i>11 899 036</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	4 732 118	4 174 177
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>4 732 118</i>	<i>4 174 177</i>
Summa anläggningstillgångar		16 424 773	16 073 213
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 503	68 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 267	5 956
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>10 770</i>	<i>74 352</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 993	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 993</i>	<i>0</i>
Summa omsättningstillgångar		12 763	74 352
SUMMA TILLGÅNGAR		16 437 536	16 147 565

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	5	4 604 600	4 678 940
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>4 654 600</i>	<i>4 728 940</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		677 945	567 282
Årets resultat		567 372	186 323
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 245 317</i>	<i>753 605</i>
Summa eget kapital		5 899 917	5 482 545
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		100 000	250 000
Summa obeskattade reserver		100 000	250 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	10 253 333	10 305 185
Summa långfristiga skulder		10 253 333	10 305 185
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	51 852	51 852
Skatteskulder		75 459	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		56 975	57 983
Summa kortfristiga skulder		184 286	109 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 437 536	16 147 565

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

	Procent	År
Byggnader och mark	2	50

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 Medelantalet anställda

	2025-12-31	2024-12-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 689 978	8 689 978
Utgående anskaffningsvärden	8 689 978	8 689 978
Ingående avskrivningar	-1 469 882	-1 337 841
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-132 041	-132 041
Utgående avskrivningar	-1 601 923	-1 469 882
Ingående uppskrivningar	4 678 940	4 753 280
<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-74 340	-74 340
Utgående uppskrivningar	4 604 600	4 678 940
Redovisat värde	11 692 655	11 899 036

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående fordringar	4 174 177	-
Årets lämnade lån	557 941	4 174 177
Utgående fordringar	4 732 118	4 174 177

Not 5 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	4 678 940	4 753 280
Avskrivning på uppskrivna tillgångar	-74 340	-74 340
Belopp vid årets utgång	4 604 600	4 678 940
Uppskrivna tillgångarnas värde exkl. uppskrivning	4 448 916	4 542 462

Not 6	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	10 045 925	10 097 777

Not	7	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
-----	---	--------------------------------	------------	------------

Företagets banklån som uppgår till 10 305 185 kr (10 357 037 kr) har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10 253 333	10 305 185
-----------------------------	------------	------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	51 852	51 852
-----------------------------	--------	--------

Not	8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
-----	---	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckning	10 370 000	10 370 000
----------------------	------------	------------

Summa ställda säkerheter	10 370 000	10 370 000
--------------------------	------------	------------

Not	9	Rapport om årsredovisningen
-----	---	-----------------------------

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult Elin Daufeldt, Exmira Ekonomikonsult i Blekinge AB.

Den dag årsredovisningens innehåll slutligen bestämdes 2026-02-23

UNDERSKRIFTER

Sölvesborg

Undertecknad den dag som framgår av min/våra elektroniska underskrifter

Björn Hafstad Bengtsson

Björn Hafstad Bengtsson

Verkställande direktör

2026-04-16

Tue Bengtsson

Tue Bengtsson

2026-04-16

Sophie Bengtsson

Sophie Bengtsson

2026-04-17

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2026-04-17

Tibor Bondesson

Tibor Bondesson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastigheten Otto Marsvin 11 AB, org.nr 556819-9425

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastigheten Otto Marsvin 11 AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastigheten Otto Marsvin 11 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard 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 Fastigheten Otto Marsvin 11 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastigheten Otto Marsvin 11 AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Fastigheten Otto Marsvin 11 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 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

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 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.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sölvesborg
2026-04-17

Tibor Bondesson
Tibor Bondesson
Auktoriserad revisor