

ÅRSREDOVISNING

för

Immobilien Österreich AB

Org.nr. 556985-1487

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	10

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-11.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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
Torbjörn Browall, Styrelseledamot
2024-06-15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter och värdepapper.

Som framgår av balansräkningen är aktiekapital är till mer än hälften förbrukat.

Kontrollbalansräkning 1 upprättas i samband med förgående årsredovisning.

Kontrollbalansräkning 2 har inte upprättats.

Bolaget ska inte ska gå i likvidation, utan skall fortsätta sin verksamhet.

Bolaget ser ljust på framtiden och har för avsikt återställa kapitalet på sikt.

Företagets säte är Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året sålt en av sina lokaler med vinst. Resultatet av försäljningen är redovisad i övriga intäkter.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	542 669	388 814	333 042	249 334
Resultat efter finansiella poster	-1 311 380	-8 643 830	-8 355	-571 898
Soliditet (%)	-61,07	-42,45	5,99	4,43

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	1 522 189	-8 643 830	-7 071 641
Balanseras i ny räkning		-8 643 830	8 643 830	0
Årets resultat			-1 311 380	-1 311 380
Belopp vid årets utgång	50 000	-7 121 641	-1 311 380	-8 383 021
		2023-12-31		2022-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:		4 585 000		4 585 000

Immobilien Österreich AB

Org.nr. 556985-1487

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat -7 121 641

Årets resultat -1 311 380

-8 433 021

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning -8 433 021

-8 433 021

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

Immobilien Österreich AB

Org.nr. 556985-1487

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		542 669	388 814
Övriga rörelseintäkter		754 694	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 297 363</u>	<u>388 814</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-621 366	-736 704
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-190 934</u>	<u>-238 711</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-812 300</u>	<u>-975 415</u>
Rörelseresultat		485 063	-586 601
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139 534	69 595
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-1 797 500	-7 861 434
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-138 477</u>	<u>-265 390</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 796 443</u>	<u>-8 057 229</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 311 380	-8 643 830
Resultat före skatt		-1 311 380	-8 643 830
Årets resultat		<u>-1 311 380</u>	<u>-8 643 830</u>

Immobilien Österreich AB

Org.nr. 556985-1487

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	7 989 796	10 235 123
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 989 796	10 235 123
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	1 301 370	992 181
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	1 109 600	3 227 207
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	129 950	129 950
Andra långfristiga fordringar	7	137 066	1 934 566
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 677 986	6 283 904
Summa anläggningstillgångar		10 667 782	16 519 027
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 908 924	52 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 548	0
Summa kortfristiga fordringar		2 914 472	52 399
Kassa och bank			
Kassa och bank		144 394	85 985
Summa kassa och bank		144 394	85 985
Summa omsättningstillgångar		3 058 866	138 384
SUMMA TILLGÅNGAR		13 726 648	16 657 411

Immobilien Österreich AB

Org.nr. 556985-1487

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 121 641	1 522 189
Årets resultat		-1 311 380	-8 643 830
Summa fritt eget kapital		<u>-8 433 021</u>	<u>-7 121 641</u>
Summa eget kapital		-8 383 021	-7 071 641
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	2 813 983
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		19 900 000	20 450 000
Summa långfristiga skulder		<u>19 900 000</u>	<u>23 263 983</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 199 669	0
Övriga skulder		0	455 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 000	10 000
Summa kortfristiga skulder		<u>2 209 669</u>	<u>465 069</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 726 648	16 657 411

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till balansräkningen

Not 2	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	11 935 557	11 935 557
	Försäljningar/utrangeringar	-2 388 828	0
	Utgående anskaffningsvärden	9 546 729	11 935 557
	Ingående avskrivningar	-1 700 434	-1 461 723
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	334 435	0
	Årets avskrivningar	-190 934	-238 711
	Utgående avskrivningar	-1 556 933	-1 700 434
	Redovisat värde	7 989 796	10 235 123
Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	938 740	938 740
	Försäljningar/utrangeringar	-938 740	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	938 740
	Ingående avskrivningar	-938 740	-938 740
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	938 740	0
	Utgående avskrivningar	0	-938 740
	Redovisat värde	0	0

Immobilien Österreich AB

Org.nr. 556985-1487

Not 4	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2023-12-31	2022-12-31
	Företag	Antal/ andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
	Organisationsnummer	Säte		
	Off-Piste gmbh	45	1 301 370	992 181
	StNr: 90 226/9216	Zell Am See	%	
			<hr/>	<hr/>
			1 301 370	992 181
	Off-Piste gmbh			
	Ingående anskaffningsvärden		992 181	82 910
	Aktieägartillskott		309 189	909 271
	Utgående anskaffningsvärden		<hr/> 1 301 370	<hr/> 992 181
	Redovisat värde		1 301 370	992 181
Not 5	Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		3 227 207	5 588 409
	Tillkommande fordringar			550 732
	Reglerade fordringar		-1 856 737	-2 002 663
	Omklassificeringar		-309 189	-909 271
	Omräkningsdifferenser		48 319	0
	Utgående anskaffningsvärden		<hr/> 1 109 600	<hr/> 3 227 207
	Redovisat värde		1 109 600	3 227 207
Not 6	Andra långfristiga värdepappersinnehav		2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		524 750	524 750
	Utgående anskaffningsvärden		<hr/> 524 750	<hr/> 524 750
	Ingående nedskrivningar		-394 800	-394 800
	Utgående nedskrivningar		<hr/> -394 800	<hr/> -394 800
	Redovisat värde		129 950	129 950

Immobilien Österreich AB

Org.nr. 556985-1487

Not 7	Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	9 796 000	9 756 000
	Tillkommande fordringar	0	40 000
	Utgående anskaffningsvärden	<u>9 796 000</u>	<u>9 796 000</u>
	Ingående nedskrivningar	-7 861 434	0
	Årets nedskrivningar	-1 797 500	-7 861 434
	Utgående nedskrivningar	<u>-9 658 934</u>	<u>-7 861 434</u>
	Redovisat värde	137 066	1 934 566

Not 8	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	19 900 000	23 263 983

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 100 000	7 308 000

Immobilien Österreich AB

Org.nr. 556985-1487

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Göteborg

Torbjörn Browall

Torbjörn Browall

2024-06-05

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 juni 2024.

BDO Göteborg AB

Gustav Johansson

Gustav Johansson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Immobilien Österreich AB , org.nr 556985-1487

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Immobilien Österreich AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Immobilien Österreich ABs finansiella ställning per den 31 december 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Immobilien Österreich AB enligt god revisorsred 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.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Som framgår av förvaltningsberättelsen är det egna kapitalet förbrukat. Det egna kapitalet är ännu inte återställt. Dessa förhållanden tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat mitt uttalande på grund av detta.

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 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 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. 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 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 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 förvaltning för Immobilen Österreich AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Immobilen Österreich AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 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.

Anmärkning

Som framgår av årsredovisningens balansräkning understiger bolagets eget kapital hälften av aktiekapitalet, varför styrelsen, enligt 25 kap. 13 § aktiebolagslagen, har upprättat en kontrollbalansräkning. En första kontrollstämma hölls 2023-05-24. Eftersom någon andra kontrollstämma inte hållits inom åtta månader har styrelsen i strid med 17§ underlåtit att ansöka hos tingsrätten om att bolaget ska gå i likvidation.

Göteborg

2024-06-05

BDO Göteborg AB

Gustav Johansson

Gustav Johansson

Auktoriserad revisor