

**Årsredovisning**  
för  
**Skagarv Real Estate AB**  
559282-4196

Räkenskapsåret  
2023-01-01 - 2024-04-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-10-21. 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:**

Gustav Antonsson, Styrelseledamot  
2024-10-22

Styrelsen för Skagarv Real Estate AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2024-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Ystad.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret sålts till moderbolaget Keila Holding AB, org. nummer 559012-0548.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b>
	(16 mån)		(14 mån)
Nettoomsättning	872	600	0
Resultat efter finansiella poster	-1 645	-65	-41
Soliditet (%)	6,5	16,3	3,7

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	60 000	2 959 250	-65 309	<b>2 953 941</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-65 309	65 309	<b>0</b>
Årets resultat			-1 284 674	<b>-1 284 674</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 000</b>	<b>2 893 941</b>	<b>-1 284 674</b>	<b>1 669 267</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 3 000 000 kronor.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 893 941
årets förlust	-1 284 674
	<b>1 609 267</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 609 267
	<b>1 609 267</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2024-04-30 (16 mån)	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		872 447	600 000
Övriga rörelseintäkter		26 642	20 997
		<b>899 089</b>	<b>620 997</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-405 029	-216 537
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 235 239	-1 554
Övriga rörelsekostnader		-25 389	0
		<b>-1 665 657</b>	<b>-218 091</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-766 568</b>	<b>402 906</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	18 193	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-896 836	-468 233
		<b>-878 643</b>	<b>-468 215</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 645 211</b>	<b>-65 309</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 645 211</b>	<b>-65 309</b>
Skatt på årets resultat		360 537	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 284 674</b>	<b>-65 309</b>

## Balansräkning

Not

2024-04-30

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	21 916 333	1 500 000
Inventarier, verktyg och installationer	5	129 356	29 534
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	15 018 068
		<b>22 045 689</b>	<b>16 547 602</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran	7	360 537	0
		<b>360 537</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 406 226</b>	<b>16 547 602</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		546 875	300 000
Fordringar hos koncernföretag		1 272 075	0
Övriga fordringar		897 761	818 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 522	240 000
		<b>2 757 233</b>	<b>1 358 005</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>434 362</b>	<b>243 163</b>
		<b>3 191 595</b>	<b>1 601 168</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**25 597 821**

**18 148 770**

## Balansräkning

Not

2024-04-30

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

60 000

60 000

**60 000**

**60 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

2 893 941

2 959 250

Årets resultat

-1 284 674

-65 309

**1 609 267**

**2 893 941**

#### **Summa eget kapital**

**1 669 267**

**2 953 941**

#### Långfristiga skulder

8, 9

Skulder till kreditinstitut

11 400 000

9 244 000

Skulder till koncernföretag

9 282 000

0

Övriga skulder

891 785

0

#### **Summa långfristiga skulder**

**21 573 785**

**9 244 000**

#### Kortfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

400 000

3 963 298

Leverantörsskulder

1 479 623

1 970 894

Övriga skulder

250

13 374

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

474 896

3 263

#### **Summa kortfristiga skulder**

**2 354 769**

**5 950 829**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**25 597 821**

**18 148 770**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad 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.

#### Anläggningstillgångar

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

##### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	100 år
Tak	40 år
El	50 år
VVS	50 år
Ventilation	30 år
Fönster och portar	50 år
Inre ytskikt	30 år

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell 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.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2024-04-30	2022
Övriga ränteintäkter	18 193	18
	<b>18 193</b>	<b>18</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2024-04-30	2022
Övriga räntekostnader	-896 836	-468 233
	<b>-896 836</b>	<b>-468 233</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2024-04-30	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Inköp	6 629 324	0
Omklassificeringar	15 018 068	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 147 392</b>	<b>1 500 000</b>
Årets avskrivningar	-368 240	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-368 240</b>	<b>0</b>
Årets nedskrivningar	-862 819	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-862 819</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 916 333</b>	<b>1 500 000</b>
Bokfört värde mark	1 500 000	1 500 000
	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-04-30	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 088	0
Inköp	129 391	31 088
Försäljningar/utrangeringar	-31 088	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>129 391</b>	<b>31 088</b>
Ingående avskrivningar	-1 554	0
Försäljningar/utrangeringar	5 699	0
Årets avskrivningar	-4 180	-1 554
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35</b>	<b>-1 554</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>129 356</b>	<b>29 534</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-04-30	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 018 068	254 432
Inköp	0	14 763 636
Omklassificeringar	-15 018 068	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>15 018 068</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>15 018 068</b>

### Not 7 Uppskjuten skattefordran

	2024-04-30	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	360 537	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>360 537</b>	<b>0</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2024-04-30	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	19 082 000	7 228 000
	<b>19 082 000</b>	<b>7 228 000</b>

### Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 800 000 kronor och förutbetalad intäkt på 991 785 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-04-30	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 400 000	9 244 000
Förutbetalad intäkt	891 785	0
	<b>12 291 785</b>	<b>9 244 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	400 000	3 963 298
Förutbetalad intäkt	100 000	0
	<b>500 000</b>	<b>3 963 298</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2022-12-31
Företagsinteckning	13 500 000	13 500 000
	<b>13 500 000</b>	<b>13 500 000</b>

### Not 11 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Keila Holding AB med organisationsnummer 559012-0548 med säte i Ystad.

Ystad

*Anny Lindvall Antonsson*  
Anny Lindvall Antonsson  
Ordförande  
2024-10-21

*Gustav Antonsson*  
Gustav Antonsson  
2024-10-21

*Philip Åkerblom*  
Philip Åkerblom  
2024-10-21

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-21

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Ann Rickard Nilsson*  
Ann Rickard Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skagarv Real Estate AB, org.nr 559282-4196

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skagarv Real Estate AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 30 april 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skagarv Real Estate ABs finansiella ställning per den 30 april 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 för Skagarv Real Estate AB.

### 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 Skagarv 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.

### Övrig upplysning

Årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 30 april 2024 har därmed inte utförts.

### 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 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

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Skagarv Real Estate AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 30 april 2024 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skagarv 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Ystad den 21 oktober 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ann Rickard Nilsson  
Auktoriserad revisor