

# ÅRSREDOVISNING

## för

### Siegel Ohboy AB

Org.nr. 556991-6512

Styrelsen och verkställande direktören 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 2024-06-26.

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**

Cord Siegel, Styrelseledamot

2024-06-27

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta lös och fast egendom.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Klippern 4 i Malmö stad med huset Ohboy som är ett flerbostadshus med 55 st hyreslägenheter samt ett lägenhetshotell med 32 hotellägenheter. Hotellverksamheten bedrivs i bolagets systerbolag Cykelhotell Malmö AB.

#### Säte

Företagets säte är Malmö.

#### Ägarförhållande

Bolaget är helägt dotterbolag till Siegel Group AB, org.nr. 556988-3399.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 737 259	9 712 681	9 397 825	9 227 209	9 332 272
Res. efter finansiella poster	-2 796 968	278 717	1 390 474	1 425 760	1 599 534
Balansomslutning	149 069 846	149 389 135	163 993 691	164 130 009	164 528 343
Soliditet (%)	2,56	2,66	4,36	3,58	2,81

Definitioner av nyckeltal, se noter

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	5 748 861	-2 935 233	2 863 628
Balanseras i ny räkning			-2 935 233	2 935 233	0
Erhållna aktieägartillskott			7 000 000		7 000 000
Årets resultat				-6 909 433	-6 909 433
Belopp vid årets utgång	50 000	0	9 813 628	-6 909 433	2 954 195

2023-12-31

2022-12-31

Villkorade  
aktieägartillskott  
uppgår till:

16 000 000 av 10

9 000 000

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	9 813 628
årets förlust	<u>-6 909 433</u>
	<b>2 904 195</b>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>2 904 195</u>
	<b>2 904 195</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Hysesintäkter		10 737 259	9 712 681
Övriga rörelseintäkter		443 064	0
		<u>11 180 323</u>	<u>9 712 681</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 677 246	-3 960 714
Personalkostnader		-354 718	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 372 000	-3 372 000
		<u>-7 403 964</u>	<u>-7 332 714</u>
<b>Rörelseresultat</b>		3 776 359	2 379 967
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 005	20 941
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 589 332	-2 122 191
		<u>-6 573 327</u>	<u>-2 101 250</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 796 968	278 717
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av avskrivningar utöver plan		308 535	307 050
Lämnade koncernbidrag		-4 500 000	-3 600 000
		<u>-4 191 465</u>	<u>-3 292 950</u>
<b>Resultat före skatt</b>		-6 988 433	-3 014 233
Uppskjuten skatt		79 000	79 000
<b>Årets resultat</b>		<u>-6 909 433</u>	<u>-2 935 233</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	<u>130 620 356</u>	<u>133 992 356</u>
		130 620 356	133 992 356
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	3	15 287 875	12 387 875
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4	<u>869 500</u>	<u>869 500</u>
		16 157 375	13 257 375
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>146 777 731</b>	<b>147 249 731</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		19 140	19 140
Fordringar hos koncernföretag		300 000	63 281
Aktuell skattefordran		199 412	590 359
Övriga fordringar		12 609	269 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>119 039</u>	<u>19 746</u>
		650 200	961 916
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>1 641 915</u>	<u>1 177 488</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 641 915</b>	<b>1 177 488</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 292 115</b>	<b>2 139 404</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>149 069 846</b>	<b>149 389 135</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
		50 000	50 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 813 628	0
Erhållet aktieägarettillskott		7 000 000	5 748 861
Årets resultat		<u>-6 909 433</u>	<u>-2 935 233</u>
		2 904 195	2 813 628
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 954 195</u>	<u>2 863 628</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		<u>1 091 415</u>	<u>1 399 950</u>
<b>Summa obeskattade reserver</b>		1 091 415	1 399 950
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	5	<u>4 622 000</u>	<u>4 701 000</u>
<b>Summa avsättningar</b>		4 622 000	4 701 000
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	<u>135 906 875</u>	<u>137 304 375</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		135 906 875	137 304 375
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 397 500	1 397 500
Leverantörsskulder		345 212	635 141
Skulder till koncernföretag		966 011	47 400
Övriga skulder		138 541	106 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 648 097</u>	<u>933 883</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		4 495 361	3 120 182
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>149 069 846</b>	<b>149 389 135</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning och BFNAR 2021:1.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottsbetald hyresintäkt redovisas som övrig kortfristig skuld.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

	Antal år
Mark	
Markanläggningar	20
Byggnads- och markinventarier	10
Stomme	100
Tak	35
Fasad	40
Inre ytskikt	20-30
Installationer	15-45

## NOTER

### *Inkomstskatt*

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt.

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Not 2	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	153 487 356	153 487 356
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>153 487 356</u>	<u>153 487 356</u>
	Ingående avskrivningar	-19 495 000	-16 123 000
	Årets avskrivningar	<u>-3 372 000</u>	<u>-3 372 000</u>
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-22 867 000</u>	<u>-19 495 000</u>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>130 620 356</u>	<u>133 992 356</u>
	Redovisat värde byggnader	99 959 761	103 038 761
	Redovisat värde markanläggningar	3 868 000	4 161 000
	Redovisat värde mark	<u>26 792 595</u>	<u>26 792 595</u>
		130 620 356	133 992 356
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	126 456 000	126 456 000
	varav byggnader:	98 800 000	98 800 000

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	12 387 875	16 837 875
	Tillkommande	2 900 000	0
	Avgående	0	-4 450 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>15 287 875</u>	<u>12 387 875</u>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>15 287 875</u>	<u>12 387 875</u>
<b>Not 4</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Medlemsinsatser	869 500	869 500
<b>Not 5</b>	<b>Avsättningar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Avsättningar</i>		
	Redovisat värde vid årets början	4 701 000	0
	Uppskjuten skatteskuld	4 622 000	4 701 000
	Redovisat värde vid årets slut	<u>9 323 000</u>	<u>4 701 000</u>
	<p>Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för fastigheter, vilka uppkommer genom olika skattemässiga och redovisningsmässiga avskrivningar.</p>		
<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	5 590 000	5 590 000
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	<u>130 316 875</u>	<u>131 714 375</u>
		135 906 875	137 304 375
<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	139 750 000	139 750 000
	Summa ställda säkerheter	<u>139 750 000</u>	<u>139 750 000</u>

## NOTER

### Not 8 Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Siegel Group AB, org.nr. 556988-3399, säte Malmö

### Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## MALMÖ

Cord Siegel  
Cord Siegel

Martin Stavenow Svensson  
Martin Stavenow Svensson

2024-06-26

Verkställande direktör  
2024-06-26

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 juni 2024

Catharina Clemensson  
Catharina Clemensson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Siegel Ohboy AB , org.nr 556991-6512

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Siegel Ohboy AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Siegel Ohboy ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Siegel Ohboy 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 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*

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 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 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 Siegel Ohboy AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Siegel Ohboy AB enligt god revisorsred 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 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

MALMÖ  
2024-06-26

*Catharina Clemensson*  
Catharina Clemensson  
Auktoriserad revisor