

Årsredovisning
för
Real Fastigheter i Torsås AB
556882-7942

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-13.
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:

Michael Derk, Styrelseledamot
2025-06-03

Styrelsen för Real Fastigheter i Torsås AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Företaget äger och förvaltar fastigheten Torås 1:141 i Torsås kommun.

Företaget har sitt säte i Torsås.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 322	6 728	6 641	4 124	2 283
Resultat efter finansiella poster	63	1 079	2 445	515	-2 339
Balansomslutning	46 582	48 277	39 847	39 080	30 238
Soliditet (%)	41,4	42,6	54,0	58,9	67,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	19 515 743	1 949 547	-948 373	20 566 917
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-948 373	948 373	0
Uppskrivningsfond		-545 387	545 387		0
Uppskrivningsfond 2020 rättelse		220 838	-220 838		0
Årets resultat				-1 283 273	-1 283 273
Belopp vid årets utgång	50 000	19 191 194	1 325 723	-1 283 273	19 283 644

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 325 723
årets förlust	-1 283 273
	42 450
disponeras så att i ny räkning överföres	42 450
	42 450

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		6 321 684	6 727 975
Övriga rörelseintäkter		54 180	640 346
		6 375 864	7 368 321
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-2 515 322	-2 550 593
Övriga externa kostnader		-1 042 819	-2 047 716
Personalkostnader	2	-703 065	-400 872
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-918 530	-830 031
Övriga rörelsekostnader		-67 675	0
		-5 247 411	-5 829 212
Rörelseresultat		1 128 453	1 539 109
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 800	19 890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 071 490	-480 194
		-1 065 690	-460 304
Resultat efter finansiella poster		62 763	1 078 805
Bokslutsdispositioner		-1 463 008	-2 168 676
Resultat före skatt		-1 400 245	-1 089 871
Skatt på årets resultat		-6 056	0
Övriga skatter		123 028	141 498
Årets resultat		-1 283 273	-948 373

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	28 469 741	28 913 925
Inventarier, verktyg och installationer	4	174 267	218 445
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	36 943	166 885
		28 680 951	29 299 255
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	6	200	200
		200	200
Summa anläggningstillgångar		28 681 151	29 299 455
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 350 352	1 298 707
Fordringar hos koncernföretag		15 870 244	16 994 642
Aktuella skattefordringar		94 067	101 015
Övriga fordringar		250	272 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 057	82 487
		17 411 970	18 749 572
<i>Kassa och bank</i>		488 564	227 583
Summa omsättningstillgångar		17 900 534	18 977 155
SUMMA TILLGÅNGAR		46 581 685	48 276 610

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	7	19 191 194	19 515 743
		19 241 194	19 565 743
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 325 723	1 949 547
Årets resultat		-1 283 273	-948 373
		42 450	1 001 174
Summa eget kapital		19 283 644	20 566 917
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	4 997 546	5 120 574
Summa avsättningar		4 997 546	5 120 574
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 814 216	17 330 047
Förskott från kunder		0	80 395
Leverantörsskulder		442 804	458 776
Skulder till koncernföretag		3 476 387	3 009 607
Övriga skulder		198 000	224 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 369 088	1 485 903
Summa kortfristiga skulder		22 300 495	22 589 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 581 685	48 276 610

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar. Bolaget genomför en gång per år en fastighetsvärdering utförd av oberoende värderingsman. Värderingen har gjorts enligt kassaflödeskalkyl med beaktande av driftnetto och restvärden. Värderingen ligger till grund för att fastställa att bokfört värde inte överstiger verkligt värde..

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	3 %
Tak	6 %
Fasad	3 %
Inre ytskikt	5 %
Installationer	4,3 %
Byggnadsinventarier	4,35%
Inventarier	10%

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.

Skatt

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 skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock ej för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld föräntas återvinnas respektive regleras.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 953 691	2 973 221
Försäljningar/utrangeringar	-125 821	0
Omklassificeringar	488 938	1 980 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 316 808	4 953 691
Ingående avskrivningar	-896 922	-757 629
Försäljningar/utrangeringar	83 148	
Årets avskrivningar	-203 565	-139 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 017 339	-896 922
Ingående uppskrivningar	24 857 156	25 544 040
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-686 884	-686 884
Utgående ackumulerade uppskrivningar	24 170 272	24 857 156
Utgående redovisat värde	28 469 741	28 913 925
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	28 469 741	28 913 925
Bokfört värde byggnader	27 904 878	28 349 062
Bokfört värde mark	564 863	564 863
28 469 741	28 913 925	

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	369 298	147 000
Inköp	0	80 000
Försäljningar/utrangeringar	-80 000	0
Omklassificeringar	47 906	142 298
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	337 204	369 298
Ingående avskrivningar	-150 853	-147 000
Försäljningar/utrangeringar	2 667	0
Årets avskrivningar	-14 751	-3 853
Utgående ackumulerade avskrivningar	-162 937	-150 853
Utgående redovisat värde	174 267	218 445

Not 5 Pågående ny, till - och ombyggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 885	815 554
Inköp	418 971	3 173 433
Omklassificeringar	-548 913	-3 822 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 943	166 885
Utgående redovisat värde	36 943	166 885

Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200	200
Utgående redovisat värde	200	200

Not 7 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	19 515 743	20 061 129
Årets förändring	-545 387	-545 386
Rättelse 2020	220 838	
Belopp vid årets utgång	19 191 194	19 515 743

Not 8 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	5 120 574	5 262 072
Årets avsättningar	-123 028	-141 498
Belopp vid årets utgång	4 997 546	5 120 574

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	500 000	500 000
Fastighetsinteckningar	17 899 705	17 899 705
	18 399 705	18 399 705

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Real Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 556865-1680 med säte i Stockholm.

Torsås 2025-05-12

Michael Derk
Michael Derk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Magnus Olsson
Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Real Fastigheter i Torsås AB, org.nr 556882-7942

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Real Fastigheter i Torsås AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Real Fastigheter i Torsås 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 för Real Fastigheter i Torsås 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 Real Fastigheter i Torsås 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 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/revisorsansvar. 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 Real Fastigheter i Torsås 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 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 Real Fastigheter i Torsås 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:

- företaget 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.

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

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att debiterad skatt och mervärdesskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Sundsvall den 12 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor