

Årsredovisning för  
**Östergård 3 Fastighets AB**  
559033-1558

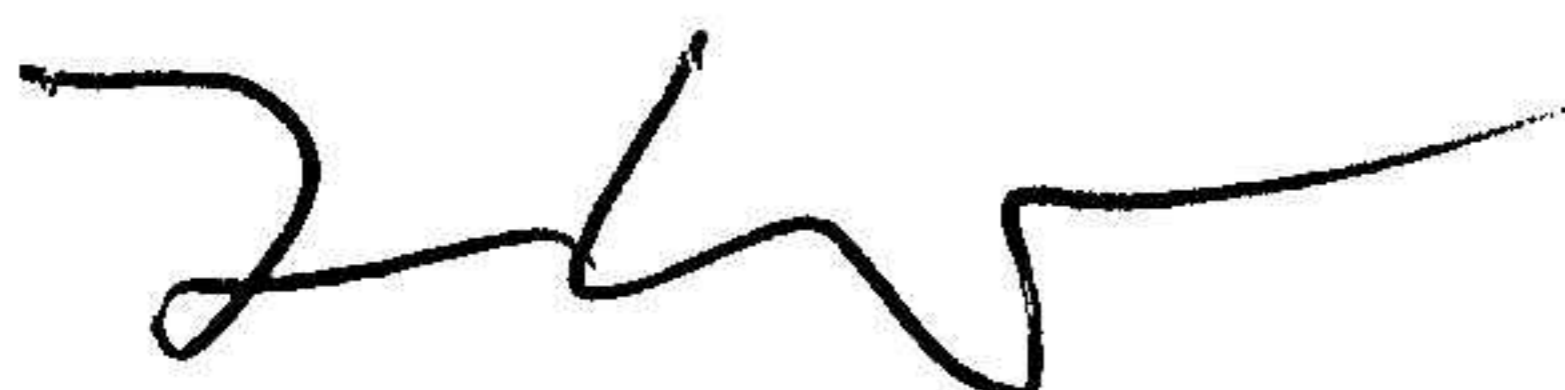
Räkenskapsåret  
**2021-10-01 - 2022-09-30**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	10

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Östergård 3 Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2023-03-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Visby 2023-03-30



Johan Gate

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Östergård 3 Fastighets AB, 559033-1558, med säte i , får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-10-01 - 2022-09-30.

### Allmänt om verksamheten

Företaget registrerades 2015-11-02 och förvärvade fastigheten med samma namn, Östergård 3, 2016-12-22 från Österled Fastighets AB. En uppskrivning av fastigheten gjordes under 2017, bolaget redovisar enligt K3-regler.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-09-30	2021-09-30**	2020-04-30	2018-04-30	2017-04-30*
Nettoomsättning	1 249 987	2 170 584	1 485 457	1 485 457	1 519 729
Rörelseresultat	675 641	1 486 791	848 866	826 504	907 889
Årets resultat	117 095	159 214	414 846	409 428	223 504
Balansomslutning	19 906 715	18 155 808	15 984 275	15 796 593	15 996 392
Kassalikviditet	65,1	104,2	89,2	47,7	27,7
Soliditet %	31,1	33,5	36,7	33,6	29,7

Definitioner: se not 12

\*Räkenskapsår 2015-11-01--20170430 \*\*Räkenskapsår 2020-05-01--2021-09-30

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

## Eget kapital

	Aktiekapital, nyemission under reg	Uppskrivnings- fond	Reservfond övr bundna fonder
<b>Bundet eget kapital</b>			
Ingående balans	50 000	4 143 225	
Justerad ingående balans	50 000	4 143 225	
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>			
Minskning av uppskrivningsfond		-33 232	
Summa		-33 232	
<b>Vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>4 109 993</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
	Överkurs- fond	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans			1 473 367
Justerad ingående balans			1 473 367
Årets resultat			117 095
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>			
Skatteeffekt			42 605
Summa			159 700
<b>Vid årets utgång</b>			<b>1 633 067</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 633 067, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	1 633 067
<b>Summa</b>	<b>1 633 067</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-10-01- 2022-09-30</i>	<i>2020-05-01- 2021-09-30</i>
Nettoomsättning	2	1 249 987	2 170 584
		<u>1 249 987</u>	<u>2 170 584</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-246 521	-174 755
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-327 825	-509 038
<b>Rörelseresultat</b>		<u>675 641</u>	<u>1 486 791</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		-	188
Räntekostnader	3	-161 481	-533 180
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>514 160</u>	<u>953 799</u>
Bokslutsdispositioner		-365 700	-750 000
<b>Resultat före skatt</b>		<u>148 460</u>	<u>203 799</u>
Skatt på årets resultat		-31 365	-44 584
<b>Årets resultat</b>		<u>117 095</u>	<u>159 215</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-09-30	2021-09-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	4	-	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 904 173	14 204 925
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	27 073
		13 904 173	14 231 998
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		3 350 000	1 700 000
		3 350 000	1 700 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 254 173</b>	<b>15 931 998</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		2 161 581	1 746 257
Övriga fordringar		318 635	26 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	127 979
		2 480 216	1 901 116
<i>Kassa och bank</i>		172 326	322 694
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 652 542</b>	<b>2 223 810</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 906 715</b>	<b>18 155 808</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-09-30	2021-09-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		4 109 993	4 143 225
		<u>4 159 993</u>	<u>4 193 225</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 515 972	1 314 152
Årets resultat		117 095	159 215
		<u>1 633 067</u>	<u>1 473 367</u>
		<u>5 793 060</u>	<u>5 666 592</u>
<b>Summa eget kapital</b>			
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	7	490 000	524 300
		<u>490 000</u>	<u>524 300</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	8	1 159 230	1 168 603
		<u>1 159 230</u>	<u>1 168 603</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 392 500	8 662 500
		<u>8 392 500</u>	<u>8 662 500</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		400 000	784 250
Skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder		1 065 459	790 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 606 466	559 189
		<u>4 071 925</u>	<u>2 133 813</u>
		<u>19 906 715</u>	<u>18 155 808</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Immateriella anläggningstillgångar**

##### **Övriga immateriella anläggningstillgångar**

Övriga immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad då de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

#### *Immateriella anläggningstillgångar*

År

*Internt upparbetade immateriella tillgångar*

*Förvärvade immateriella tillgångar*

Goodwill

5

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [ange vilka] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### **Avskrivningar**

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

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50-100
Inventarier, verktyg och installationer	5-25
Uppskrivningsfond	50-100

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. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Värdet på uppskrivningsfonden fördelas på identifierade komponenter och avskrivningstiden kommer att variera.

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

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10 år

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten 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. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte 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 förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningen diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning per rörelsegren

	2021-10-01- 2022-09-30	2020-05-01- 2021-09-30
Hysesintäkter	1 249 987	2 170 584
<b>Summa</b>	<b>1 249 987</b>	<b>2 170 584</b>

## Not 3 Räntekostnader

	2021-10-01- 2022-09-30	2020-05-01- 2021-09-30
Räntekostnader	161 481	533 180
<b>Summa</b>	<b>161 481</b>	<b>533 180</b>

## Not 4 Goodwill

	2022-09-30	2021-09-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	44 525	44 525
Vid årets slut	44 525	44 525
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-44 525	-35 620
-Årets avskrivning		-8 905
Vid årets slut	-44 525	-44 525
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2022-09-30	2021-09-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	15 710 131	15 710 131
Vid årets slut	15 710 131	15 710 131
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 505 206	-1 079 140
-Årets avskrivning	-300 752	-426 066
Vid årets slut	-1 805 958	-1 505 206
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 904 173</b>	<b>14 204 925</b>
<b>Varav mark</b>	<b>636 007</b>	<b>636 007</b>
Redovisat värde vid årets slut	636 007	636 007

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-09-30	2021-09-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	345 344	345 344
	<u>345 344</u>	<u>345 344</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-318 271	-244 204
-Årets avskrivning	-27 073	-74 067
	<u>-345 344</u>	<u>-318 271</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>27 073</b>

## Not 7 Periodiseringsfonder

	2022-09-30	2021-09-30
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017		34 300
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	95 000	95 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	170 000	170 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	175 000	175 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	50 000	50 000
	<u>490 000</u>	<u>524 300</u>

Av periodiseringsfonder utgör 104 860 kr (112 200 kr) uppskjuten skatt.

## Not 8 Uppskjuten skatt

2022-09-30	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskrivningsfond		1 159 230	1 159 230
Uppskjuten skattefordran/skuld		1 159 230	1 159 230
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>		<b>1 159 230</b>	<b>1 159 230</b>
2021-09-30			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskrivningsfond		1 168 603	1 168 603
Uppskjuten skattefordran/skuld		1 168 603	1 168 603
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>		<b>1 168 603</b>	<b>1 168 603</b>

## Not 9 Långfristiga skulder

	2022-09-30	2021-09-30
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	8 392 500	8 662 500
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	7 312 500	7 582 500
<b>Ställda säkerheter för övriga skulder</b>		
	2022-09-30	2021-09-30
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
	<u>9 000 000</u>	<u>9 000 000</u>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-09-30	2021-09-30
Upplupna räntekostnader	28 036	14 511
Förutbetalda hyresinkomster	54 730	132 270
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda inkomster	2 489 722	412 408
	<b>2 572 488</b>	<b>559 189</b>

## Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Kassalikviditet*

(Omsättningstillgångar-lager-pågående arbeten)/kortfristiga skulder

*Soliditet:*

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Visby 2023-03-30



Johan Gate