

# Årsredovisning

## *Fastighets AB Oliver, Halmstad*

556676-8007

Styrelsen för Fastighets AB Oliver, Halmstad får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	8

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Oliver, Halmstad intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-10-18. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-10-18

  
Roland Jönnesen

# Årsredovisning

---

*Fastighets AB Oliver, Halmstad*

556676-8007

Styrelsen för Fastighets AB Oliver, Halmstad får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	8

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Fastighets AB Oliver är ett fastighetsförvaltningsbolag som äger och förvaltar en hotellfastighet på Strandvallen 7 i Halmstads Kommun. Företaget är ett helägt dotterföretag till Rolf Tønnesen AB.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Företaget påverkas negativt av stigande räntekostnader, dock har företaget under året indexerat hyresnivån vilket ger en påtaglig lindring av ränteeffekten. Hyresindexeringen tillsammans med låga förvaltningskostnader ger trots ränteökningen positiva kassaflöden och ett positivt resultat.

Företaget har även under året fortsatt att utveckla den tomtmark som enligt detaljplan kan bebyggas, ca 12.000 m<sup>2</sup> bostäder och kommersiella lokaler har ritats upp och presenterats för kommunen. Värdet av detta projekt beräknas i intervallet 25-45 miljoner kronor netto.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2205-2304	2105-2204	2005-2104	1910-2004
Nettoomsättning	3 579	2 819	3 161	228
Resultat efter finansiella poster	692	716	271	-1 947
Balansomslutning	23 601	23 734	25 106	22 488
Soliditet %	6	5	3	1

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	27 551	978 854	1 106 405
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Årets resultat			346 429	346 429
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>27 551</b>	<b>1 325 283</b>	<b>1 452 834</b>

### RESULTATDISPOSITION

#### Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 006 405
Årets resultat	346 429
<i>Summa</i>	<i>1 352 834</i>

#### Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	1 352 834
<i>Summa</i>	<i>1 352 834</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

	2022-05-01 2023-04-30	2021-05-01 2022-04-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		
Nettoomsättning	3 578 716	2 818 574
Övriga rörelseintäkter	675	319 529
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>3 579 391</b>	<b>3 138 103</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-1 155 686	-1 017 431
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-975 799	-969 063
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 131 485</b>	<b>-1 986 494</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 447 906</b>	<b>1 151 609</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 775	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	-765 043	-435 670
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-756 268</b>	<b>-435 670</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>691 638</b>	<b>715 939</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Erhållna koncernbidrag	–	280 000
Lämnade koncernbidrag	-330 000	–
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-330 000</b>	<b>280 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>361 638</b>	<b>995 939</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-15 209	-17 085
<b>Årets resultat</b>	<b>346 429</b>	<b>978 854</b>

202311005616

# BALANSRÄKNING

1

2023-04-30

2022-04-30

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	16 797 562	17 884 867
Inventarier, verktyg och installationer	3	1 026 506	856 432
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		162 676	–
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 986 744</b>	<b>18 741 299</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		–	3 531 041
Uppskjuten skattefordran	4	350 914	366 123
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>350 914</b>	<b>3 897 164</b>

**Summa anläggningstillgångar** 18 337 658 22 638 463

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		380 229	345 275
Fordringar hos koncernföretag		4 206 085	–
Aktuella skattefordringar		329 365	329 365
Övriga fordringar		8 474	344 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 153	75 869
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 996 306</b>	<b>1 095 173</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		267 391	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>267 391</b>	<b>0</b>

**Summa omsättningstillgångar** 5 263 697 1 095 173

**SUMMA TILLGÅNGAR** 23 601 355 23 733 636

2023111005617

	2023-04-30	2022-04-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 006 405	27 551
Årets resultat	346 429	978 854
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 352 834</b>	<b>1 006 405</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 452 834</b>	<b>1 106 405</b>
<b>Långfristiga skulder</b> 5		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 998 358	20 390 980
Övriga skulder	750 000	750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 748 358</b>	<b>21 140 980</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	629 800	792 500
Leverantörsskulder	65 685	80 742
Skulder till koncernföretag	–	11 250
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	3 550	66 563
Övriga skulder	257 199	206 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	443 929	328 612
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 400 163</b>	<b>1 486 251</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>23 601 355</b>	<b>23 733 636</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper mm**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Avskrivningar**

Avskrivningen sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som en 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. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjande period varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme	40	2,5
Fönster	20	5
Yttertak	40	2,5
Fasad	40	2,5
Installationer	25-40	2,5-4
Inre ytskick	20	5

#### **Inkomstskatt**

Företagets skatt 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. Den uppskjutna skatten beräknas på temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. 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 nuvärdeberäknats.

### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det 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. Avdrag har gjorts för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

Not 2	Byggnader och mark	2023-04-30	2022-04-30
	Ingående anskaffningsvärden	26 946 930	26 920 450
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	16 368	26 480
	Omklassificeringar m.m.	-680 000	–
	Utgående anskaffningsvärden	26 283 298	26 946 930
	Ingående avskrivningar	-9 062 063	-8 372 497
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar m.m.	136 000	–
	Årets avskrivningar	-559 673	-689 566
	Utgående avskrivningar	-9 485 736	-9 062 063
	<b>Redovisat värde</b>	<b>16 797 562</b>	<b>17 884 867</b>
	varav mark	5 166 480	5 166 480

Not 3	Inventarier	2023-04-30	2022-04-30
	Ingående anskaffningsvärden	1 400 625	1 385 725
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	42 200	37 800
	Försäljningar/utrangeringar	–	-22 900
	Omklassificeringar m.m.	680 000	–
	Utgående anskaffningsvärden	2 122 825	1 400 625
	Ingående avskrivningar	-544 193	-268 513
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	–	3 817
	Omklassificeringar m.m.	-136 000	–
	Årets avskrivningar	-416 126	-279 497
	Utgående avskrivningar	-1 096 319	-544 193
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 026 506</b>	<b>856 432</b>

Not 4	Uppskjuten skatt	2023-04-30	2022-04-30
	Vid årets början	366 123	383 208
	Årets förändring	-15 209	-17 085
	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>350 914</b>	<b>366 123</b>

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångarnas eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika på fastigheten. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och skattefordringar avseende ovan poster.

Not 5	Förfallotid skulder	2023-04-30	2022-04-30
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	17 479 000	10 083 000

Not 6	Ställda säkerheter	2023-04-30	2022-04-30
	Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>

## UNDERSKRIFTER

Stockholm

Rolf Tønnesen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

My Bolin  
Auktoriserad revisor

2023111005622



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
18.10.2023 20:04  
SENT BY OWNER:  
Carin Rönnberg · 16.10.2023 13:44  
DOCUMENT ID:  
S1lBfi5bT  
ENVELOPE ID:  
HJlrfsqbT-S1lBfi5bT

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning Fastighets AB Oliver, Halmstad 20220501-2023043  
0.pdf  
8 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROLF TÖNNESEN rolf@biskopsudden.se	Signed	18.10.2023 00:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/01/17)
	Authenticated	18.10.2023 00:11	High	Swedish BankID (SSN: 196101179395)
2. My Gudrun Maria Bolin my.bolin@balansen.se	Signed	18.10.2023 20:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/09/13)
	Authenticated	18.10.2023 12:50	High	Swedish BankID (SSN: 196209137121)

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Oliver, Halmstad  
Org.nr. 556676-8007

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Oliver, Halmstad för räkenskapsåret 2022-05-01 -- 2023-04-30. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Oliver, Halmstads finansiella ställning per den 30 april 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 Fastighets AB Oliver, Halmstad 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 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 styrelsen 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.

En ytterligare beskrivning av mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Oliver, Halmstad för räkenskapsåret 2022-05-01 -- 2023-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Oliver, Halmstad 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 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 tryggt 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 i något väsentligt avseende:

- företaget 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 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 mitt 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

My Bolin  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

2023111005624

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: My Bolin  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-10-18 20:12:59 GMT+02:00  
Transaktions-ID: e2cd3e2fc03644bc9e9b8e092cc9836c