

# Årsredovisning

---

## *Undinvest Invest AB*

559106-8613

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4
- Noter	6
- Underskrifter	7

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-19. 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:

Johan Undin

2024-06-23

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver verksamhet inom förvaltning och ägande av fast och lös egendom.  
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Undinvest Holding AB, organisationsnummer 559106-8589, med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Resultat efter finansiella poster	-1 774	-1 041	-5	0
Soliditet %	0	0	20	74

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
- Belopp vid årets ingång	50 000	267 390	-253 047	64 343
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning		-253 047	253 047	0
- Årets resultat			20 449	20 449
- Belopp vid årets utgång	50 000	14 343	20 449	84 792

### RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	14 343
Årets resultat	20 449
Summa	34 792

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	34 792
Summa	34 792

## RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Övriga rörelseintäkter	250 000	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>250 000</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-755 040	-134 340
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-608 368	-128 205
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 363 408</b>	<b>-262 545</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 113 408</b>	<b>-262 545</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	0	-560 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-660 839	-218 095
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-660 839</b>	<b>-778 095</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 774 247</b>	<b>-1 040 640</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Erhållna koncernbidrag	1 800 000	750 000
Förändring av periodiseringsfonder	0	118 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>1 800 000</b>	<b>868 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>25 753</b>	<b>-172 640</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-5 304	-80 407
<b>Årets resultat</b>	<b>20 449</b>	<b>-253 047</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	26 792 429	14 112 405
Inventarier, verktyg och installationer	3	1 398 380	725 328
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	123 500	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	1 243 748	5 836 142
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>29 558 057</i>	<i>20 673 875</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	0	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 558 057</b>	<b>20 673 875</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 760	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>11 761</i>	<i>1</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		845 378	1 524 756
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>845 378</i>	<i>1 524 756</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>857 139</b>	<b>1 524 757</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 415 196</b>	<b>22 198 632</b>

## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	50 000	50 000	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	50 000	50 000	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	14 343	267 390	
Årets resultat	20 449	-253 047	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	34 792	14 343	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>84 792</b>	<b>64 343</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	13 717 231	14 473 375
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>13 717 231</b>	<b>14 473 375</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	288 144	229 500
Leverantörsskulder		785 425	0
Skulder till koncernföretag		15 244 018	7 320 018
Skatteskulder		94 998	80 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		200 588	30 989
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>16 613 173</b>	<b>7 660 914</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>30 415 196</b>	<b>22 198 632</b>	

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

	Procent	År
Byggnader och mark	2	50
Inventarier, verktyg och installationer	20	5

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 240 610	-
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	-	14 240 610
Omklassificeringar	12 938 797	-
Utgående anskaffningsvärden	27 179 407	14 240 610
Ingående avskrivningar	-128 205	-
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-258 773	-128 205
Utgående avskrivningar	-386 978	-128 205
Redovisat värde	26 792 429	14 112 405

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	725 328	-
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	1 022 647	725 328
Utgående anskaffningsvärden	1 747 975	725 328
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-349 595	-
Utgående avskrivningar	-349 595	-
Redovisat värde	1 398 380	725 328

### Not 4 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	-
Inköp	123 500	-
Utgående anskaffningsvärden	123 500	-

<b>Not 5</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	5 836 142	1 350 000
	Nedlagda utgifter	8 455 439	5 836 142
	Omklassificeringar	-13 047 833	-1 350 000
	Utgående anskaffningsvärden	1 243 748	5 836 142
<b>Not 6</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	560 000	560 000
	Utgående anskaffningsvärden	560 000	560 000
	Ingående nedskrivningar	-560 000	-
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Årets nedskrivningar	-	-560 000
	Utgående nedskrivningar	-560 000	-560 000
	Redovisat värde	0	0
<b>Not 7</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	12 564 655	13 555 375
<b>Not 8</b>	<b>Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Företagets banklån som uppgår till 14 005 375 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	13 717 231	14 473 375
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	288 144	229 500
<b>Not 9</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	14 875 000	11 475 000
	Summa ställda säkerheter	14 875 000	11 475 000

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm dag enligt elektronisk underskrift

*Johan Undin*

Johan Undin

2024-06-19

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2024-06-19

PricewaterhouseCoopers AB

*Karin Richardsson*

Karin Richardsson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Undinvest Invest AB, org.nr 559106-8613

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Undinvest Invest AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Undinvest Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Undinvest Invest 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 Undinvest Invest 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Undinvest Invest AB för år 2023 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 Undinvest Invest 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 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 19 juni 2024

PricewaterhouseCoopers AB

Karin Richardsson  
Auktoriserad revisor