

Årsredovisning för
Estea Oppeby Gård 1:11 AB
559090-5781


Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Estea Oppeby Gård 1:11 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-18. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06-18


Johan Eriksson Rydermark
Styrelseledamot

Årsredovisning för
Estea Oppeby Gård 1:11 AB
559090-5781

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Estea Oppeby Gård 1:11 AB, 559090-5781 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Estea Bostadsfastigheter Propco AB, 559221-5023, med säte i Stockholm.

Förväntad framtida utveckling

För Estea Oppeby Gård 1:11 AB har effekterna av inflationstryck med höjda räntor som följd påverkat förmågan att skapa avkastning samt skapat en alltmer ansträngd likviditet i bolaget. Bolaget vidtar de åtgärder som krävs, främst drivet av krav från finansierande bank vilken har förväntningar på att bolaget skall amortera lån i samband med slutplacering. Inga avtal om försäljningar är per datum för rapportens lämnande undertecknade. Om de åtgärder som styrelsen planerar att vidta inte lyckas genomföras finns det väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan skapa betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Årsredovisningen är utarbetad baserad på antagandet om fortsatt drift.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i Tkr 2019-12-31
Nettoomsättning	141		-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-43 310,8	-396,9	-100	-125	-107
Soliditet %	0,01	24,5	1	6,3	3,3

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital, nyemission under reg	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets början	50 000	25 023 376	-411 546	24 661 830
Aktieägartillskott			19 000 000	19 000 000
Årets resultat			-43 252 705	-43 252 704
Vid årets slut	50 000	25 023 376	-24 664 251	409 126

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 17 829 959, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserad vinst	43 611 831
Årets resultat	-43 252 704
Summa	359 127
Balanseras i ny räkning	359 127
Summa	359 127

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		140 641	-
		140 641	-
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-277 105	-
Övriga externa kostnader		-2 137 450	-347 980
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-40 750 940	-47 524
Rörelseresultat		-43 024 854	-395 504
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 089	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-321 009	-1 358
Resultat efter finansiella poster		-43 310 774	-396 861
Resultat före skatt		-43 310 774	-396 861
Skatt på årets resultat	3	58 069	-14 685
Årets resultat		-43 252 705	-411 546

2024062041985



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 470 297	2 517 821
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	292 529 703	96 763 244
		<u>295 000 000</u>	<u>99 281 065</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		2 036 555	-
		<u>2 036 555</u>	<u>-</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>297 036 555</u>	<u>99 281 065</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		95	-
Fordringar hos koncernföretag		5 270 433	-
Övriga fordringar		37 386	1 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		230 504	-
		<u>5 538 418</u>	<u>1 083</u>
Kassa och bank		83 770	1 276 140
Summa omsättningstillgångar		<u>5 622 188</u>	<u>1 277 223</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>302 658 743</u>	<u>100 558 288</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		43 611 831	25 023 377
Årets resultat		-43 252 705	-411 546
		<u>359 126</u>	<u>24 611 831</u>
Summa eget kapital		<u>409 126</u>	<u>24 661 831</u>
Avsättningar			
Avsättningar för övriga skatter		1 156	59 225
		<u>1 156</u>	<u>59 225</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	6	4 248 096	-
		<u>4 248 096</u>	<u>-</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		277 309 323	12 558 196
Leverantörsskulder		3 619 397	24 918 153
Skulder till koncernföretag		16 357 210	38 118 751
Skatteskulder		279 110	119 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		435 325	122 532
		<u>298 000 365</u>	<u>75 837 232</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>302 658 743</u>	<u>100 558 288</u>

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).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Markanläggning Oppeby Gård 1:11 2 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	321 009	1 358
Summa	321 009	1 358

Not 3 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppskjuten skatt	58 069	-14 685
	58 069	-14 685

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01- 2023-12-31		2022-01-01- 2022-12-31
		Procent	Belopp
Resultat före skatt	-43 310 774		-457 974
Skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	-8 922 019		94 343
Ej avdragsgilla kostnader	-66 010		-66
Ej skattepliktiga intäkter	7 228		
Schablonränta på periodiseringsfond	-		-237
Skatteeffekt förändring uppskjuten skatteskuld	-58 069		14 685
Skm skillnad	14 685		-83 244
Förändring ej värderat underskottsavdrag	9 082 254		35 561
Skatt på ej avdragsgillt räntenetto			-75 727
Redovisad effektiv skatt	<u>-58 069</u>		<u>14 685</u>
Differens	-		-

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 702 308	2 702 308
Vid årets slut	2 702 308	2 702 308
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-184 487	-136 962
-Årets avskrivning	-47 524	-47 525
Vid årets slut	-232 011	-184 487
Redovisat värde vid årets slut	2 470 297	2 517 821

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	96 763 244	815 518
Nedskrivning	-40 703 416	-
Investeringar	236 469 875	95 947 726
Redovisat värde vid årets slut	292 529 703	96 763 244

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		-
Skulder till koncernföretag	4 248 096	
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Totalt	4 248 096	-

Not 7 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	319 900 000	319 900 000
Summa ställda säkerheter	319 900 000	319 900 000

Underskrifter

Stockholm 2024. Datum för underskrift framgår av elektronisk signering.

Johan Eriksson Rydermark
Styrelseordförande

Magnus Nordholm
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats. Datum för underskrift framgår av elektronisk signering.
Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557519787497

Dokument

Årsredovisning 2023 Estea Oppeby Gård 1-11 AB
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2024-06-12 13:30:24 CEST (+0200) av Cecilia
Österberg Adali (CÖA)
Färdigställt 2024-06-17 16:55:17 CEST (+0200)

Initierare

Cecilia Österberg Adali (CÖA)
Estea AB
cecilia.osterberg-adali@estea.se

Signerare

Magnus Nordholm (MN)
Estea Oppeby Gård 1:11 AB
Personnummer 19740831-3976
magnus.nordholm@estea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Magnus Nordholm"
Signerade 2024-06-12 13:33:59 CEST (+0200)

Johan Eriksson Rydermark (JER)
Estea Oppeby Gård 1:11 AB
Personnummer 19750607-5592
johan.eriksson@estea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Johan Eriksson Rydermark"
Signerade 2024-06-12 14:12:33 CEST (+0200)

Oskar Wall (OW)
Ernst & Young Aktiebolag
Personnummer 19750603-1439
oskar.wall@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Oskar Wall"
Signerade 2024-06-17 16:55:17 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519787497

2024062041993

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Estea Oppeby Gård 1:11 AB, org.nr 559090-5781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Estea Oppeby Gård 1:11 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Estea Oppeby Gård 1:11 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.

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 Estea Oppeby Gård 1:11 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.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen på sida 1, där det framgår att antagandet om fortsatt drift är beroende av att den planerade försäljningen av bolagets kvarvarande fastighet genomförs enligt plan. Skulle försäljningen inte lyckas genomföras finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vårt uttalande är inte modifierat i detta avseende.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.



Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Estea Oppeby Gård 1:11 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten eller behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Estea Oppeby Gård 1:11 AB enligt god revisorsred 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 ersättningsskyldighet 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 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, det datum som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

2024062041996

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Erik Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-17 14:57:07 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: 525VM-7P3X1-6DAC5-GDHON-515F3-L.Y6E6