

# Årsredovisning

## ASB Arendal 13:1 Fastighets AB

Organisationsnummer: 556928-0414  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll               | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 4    |
| Balansräkning          | 5    |
| Noter                  | 7    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-15.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Mats Flodman  
Styrelseledamot

# Årsredovisning

## ASB Arendal 13:1 Fastighets AB

Organisationsnummer: 556928-0414  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll               | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 4    |
| Balansräkning          | 5    |
| Noter                  | 7    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska bedriva handel med, samt förädla, bebygga och förvalta fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En fortsatt hög inflation under 2023 med stigande räntor och höga energipriser har under året ej väsentligt påverkat företagets rörelseresultat. Däremot har effekten av stigande räntor ökat företagets finansiella kostnader och påverkat företagets ställning och resultat negativt.

### Flerårsöversikt

|   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 9 652                     | 8 725                     | 8 287                     | 8 414                     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 200                       | 2 307                     | 1 707                     | 2 139                     |
| Soliditet (%)                           | 1,4                       | 1,4                       | 1,4                       | 1,3                       |

### 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.

### Förändringar i eget kapital

|                                | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa          |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>50 000</b>     | <b>81 215</b>          | <b>3 657</b>      | <b>134 872</b> |
| Erhållna aktieägartillskott    |                   | 3 300 000              |                   | 3 300 000      |
| Balanseras i ny räkning        |                   | 3 657                  | -3 657            | 0              |
| Årets resultat                 |                   |                        | -3 283 676        | -3 283 676     |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>50 000</b>     | <b>3 384 873</b>       | <b>-3 283 676</b> | <b>151 197</b> |

2024042303693

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Balanserat resultat        | . 3 384 873    |
| Årets resultat             | -3 283 676     |
| <b>Medel att disponera</b> | <b>101 197</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning | 101 197        |
| <b>Summa</b>            | <b>101 197</b> |



## Resultaträkning

|   | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>                              |     |                          |                          |
| Nettoomsättning   |     | 9 652 398                | 8 725 197                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>9 652 398</b>         | <b>8 725 197</b>         |
| <i>Rörelsekostnader</i>   |     |                          |                          |
| Övriga externa kostnader  |     | -2 083 075               | -1 863 659               |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -3 007 548               | -3 007 548               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-5 090 623</b>        | <b>-4 871 207</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>4 561 775</b>         | <b>3 853 990</b>         |
| <i>Finansiella poster</i>   |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 32 480                   | 3 697                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 3   | -4 394 412               | -1 550 607               |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <b>-4 361 932</b>        | <b>-1 546 910</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>199 843</b>           | <b>2 307 080</b>         |
| <i>Bokslutsdispositioner</i>  |     |                          |                          |
| Lämnade koncernbidrag   |     | -3 201 990               | -1 900 000               |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |     | <b>-3 201 990</b>        | <b>-1 900 000</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>-3 002 147</b>        | <b>407 080</b>           |
| Skatt på årets resultat   |     | -281 529                 | -403 423                 |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>-3 283 676</b>        | <b>3 657</b>             |

2024042303695

## Balansräkning

|   | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             | 1   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 4   | 65 387 516        | 68 395 064        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>65 387 516</b> | <b>68 395 064</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>65 387 516</b> | <b>68 395 064</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                |     | 0                 | 334 221           |
| Fordringar hos koncernföretag                 |     | 17 282 890        | 13 379 054        |
| Övriga fordringar                             |     | 547 632           | 511 055           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 710 077           | 582 814           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>18 540 599</b> | <b>14 807 144</b> |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 4 011 371         | 4 751 300         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>4 011 371</b>  | <b>4 751 300</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>22 551 970</b> | <b>19 558 444</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>87 939 486</b> | <b>87 953 508</b> |



## Balansräkning

|  | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | 1   |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |     | 50 000            | 50 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 3 384 873         | 81 215            |
| Årets resultat                               |     | -3 283 676        | 3 657             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>101 197</b>    | <b>84 872</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>151 197</b>    | <b>134 872</b>    |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |     |                   |                   |
| Periodiseringsfonder                         |     | 1 372 880         | 1 372 880         |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |     | <b>1 372 880</b>  | <b>1 372 880</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 5   |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 80 886 784        | 80 886 784        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>80 886 784</b> | <b>80 886 784</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 38 567            | 121 630           |
| Skatteskulder                                |     | 281 529           | 403 423           |
| Övriga skulder                               |     | 1 908 357         | 1 876 775         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 3 300 172         | 3 157 144         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>5 528 625</b>  | <b>5 558 972</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | 6   | <b>87 939 486</b> | <b>87 953 508</b> |

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är i övrigt oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### Skulder

Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

#### Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare. Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

25 år

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

2024042303698

**Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen**

I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter årets utgång.

**Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter**

|  | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag | -4 394 175         | -1 538 871         |

**Not 4. Byggnader och mark**

|                                    | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 86 394 234         | 86 394 234         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>86 394 234</b>  | <b>86 394 234</b>  |
| Ingående avskrivningar             | -17 999 170        | -14 991 622        |
| Årets avskrivningar                | -3 007 548         | -3 007 548         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-21 006 718</b> | <b>-17 999 170</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>65 387 516</b>  | <b>68 395 064</b>  |

**Not 5. Långfristiga skulder**

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 80 886 784        | 80 886 784        |

**Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Bolaget har inga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter. |                   |                   |

Bolaget har inga eventalförpliktelser.



2024042303699

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Joakim Nordblad  
Styrelseordförande

Mats Flodman

Jonas Östlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Deloitte AB

Leo Doherty  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557514978464

## Dokument

2024042303700

Årsredovisning ASB Arendal 13:1 Fastighets AB 556928-0414 2023-12-31  
Huvuddokument  
9 sidor  
Startades 2024-04-11 14:18:09 CEST (+0200) av E-revisor.se (E)  
Färdigställt 2024-04-12 15:37:14 CEST (+0200)

## Initierare

E-revisor.se (E)  
FAA Solutions AB  
signering@e-revisor.se  
+46703876312

## Signerare

Joakim Nordblad (JN)  
Personnummer 197112121475  
jono@deas-asset.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Joakim Nordblad"  
Signerade 2024-04-11 17:08:52 CEST (+0200)

Jonas Östlund (JÖ)  
Personnummer 196202081151  
joos@deas-asset.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS ÖSTLUND"  
Signerade 2024-04-11 17:02:32 CEST (+0200)

Mats Flodman (MF)  
Personnummer 197012180076  
mafl@deas-asset.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Larsson Flodman"  
Signerade 2024-04-11 15:01:40 CEST (+0200)

Leo Doherty (LD)  
Personnummer 19870119-7470  
ledoherty@deloitte.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEO DOHERTY"  
Signerade 2024-04-12 15:37:14 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514978464

2024042303701

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>







# PENNEO

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

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

2024042303704

**LEO DOHERTY**

Undertecknare

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: d7d9a7cb6c089d948a7f98db0af493b0fed4xxx

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-04-12 13:38:07 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är sakrad 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

Delta 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](mailto:penneo@penneo.com)> Delta 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>