

Årsredovisning för
Terapeuten 1 Fastigheter AB
559166-5327

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Terapeuten 1 Fastigheter AB, 559166-5327, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Företaget ägs till 100% av Caspien Fastigheter Holding AB, 559055-3805. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger fastigheten Terapeuten 1 i Sollefteå.

Flerårsjämförelse

	2022	2021	2020	2018/2019	Belopp i kr
Nettoomsättning	112 523	268 979	568 288	1 772 170	
Resultat efter finansiella poster	-7 221 669	-911 715	108 185	-511 430	
Balansomslutning	11 240 162	15 768 983	15 793 830	14 876 635	
Soliditet %	14,8	23,3	22,3	22,9	

Definitioner: se not

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital,	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	3 479 306	149 071	3 628 377
Reslutatdisp. enl. beslut årsstämma:		149 071	-149 071	
Årets resultat			-2 011 463	-2 011 463
Vid årets slut	50 000	3 628 377	-2 011 463	1 616 914

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	3 628 377
årets resultat	-2 011 463
Totalt	1 616 914
balanseras i ny räkning	1 616 914
Summa	1 616 914

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		112 523	268 979
Övriga rörelseintäkter		152 661	117 836
Summa rörelseintäkter		265 184	386 815
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader		-323 971	-348 144
Övriga externa kostnader		-473 334	-22 315
Personalkostnader	2	-398 213	-382 946
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 154 182	-518 913
Övriga rörelsekostnader		-7 021	-
Summa rörelsekostnader		-7 356 721	-1 272 318
Rörelseresultat		-7 091 537	-885 503
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 142	-26 212
Resultat efter finansiella poster		-7 221 669	-911 715
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		4 800 000	1 100 000
Resultat före skatt		-2 421 669	188 285
Skatt på årets resultat		410 206	-39 214
Årets resultat		-2 011 463	149 071

2023060925902

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3	9 500 018	15 654 200
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	1 412 892	-
		<u>10 912 910</u>	<u>15 654 200</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		253 750	-
		<u>253 750</u>	<u>-</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 166 660</u>	<u>15 654 200</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	677
Övriga fordringar		22 394	22 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 256	26 076
		<u>35 650</u>	<u>49 439</u>
Kassa och bank		<u>37 852</u>	<u>65 344</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>73 502</u>	<u>114 783</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 240 162</u>	<u>15 768 983</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<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		3 628 377	3 479 306
Årets resultat		-2 011 463	149 071
		<u>1 616 914</u>	<u>3 628 377</u>
Summa eget kapital		<u>1 666 914</u>	<u>3 678 377</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		-	967 280
		-	<u>967 280</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 627 570	1 685 110
Skulder till koncernföretag		6 371 031	7 840 031
		<u>7 998 601</u>	<u>9 525 141</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		57 540	57 540
Leverantörsskulder		11 824	15 120
Skulder till koncernföretag		10 872	1 392 339
Skatteskulder		805 126	30 813
Övriga kortfristiga skulder		-	25 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		689 285	77 062
		<u>1 574 647</u>	<u>1 598 185</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 240 162</u>	<u>15 768 983</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).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

År

5-100

Förvaltningsfastigheterna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Huvudindelningen är förvaltningsfastigheter och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Förvaltningsfastigheterna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

- Stomme 57-100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 30-100 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 15-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 5-40 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 6-30 år

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterbolag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Totalt	<u>1</u>	<u>1</u>
	1	1

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	17 496 830	8 487 703
-Nyanskaffningar	-	476 568
-Omklassificeringar	-	8 532 559
Vid årets slut	<u>17 496 830</u>	<u>17 496 830</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 842 630	-1 323 717
-Årets avskrivning	-624 182	-518 913
Vid årets slut	<u>-2 466 812</u>	<u>-1 842 630</u>
Vid årets slut		
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets nedskrivningar	-5 530 000	-
Vid årets slut	<u>-5 530 000</u>	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>9 500 018</u>	<u>15 654 200</u>
Varav mark	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Nedskrivning av fastighetens värde har gjorts baserat på värdering utförd av oberoende värderingsman våren 2023.

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	-	58 280
-Avyttringar och utrangeringar	-	-58 280
	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-58 280
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	58 280
	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	8 532 559
Omklassificeringar	-	-8 532 559
Investeringar	1 412 892	-
Redovisat värde vid årets slut	1 412 892	-

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	7 710 901	9 237 441

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	1 918 000	1 918 000
	1 918 000	1 918 000
Summa ställda säkerheter	1 918 000	1 918 000

Eventalförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventalförpliktelser.

Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Sundsvall 2023-06-08

Hassan Soleymanour
Styrelseordförande

2023-06-08

Emil Soleymanpur
Styrelseledamot

2023-06-08

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 juni 2023

Anders Felländer
Auktoriserad revisor

2023060925905

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

161 070248 5 1 0002 1 0002 070248 161 070248 161 070248

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: Emil Soleymanpur
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-08 11:17:22 GMT+02:00
Transaktions-ID: bea8c23d535547edb0b0228387228d1a

Underskrift 2

Namn: Hassan Soleymanpur
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-08 19:18:41 GMT+02:00
Transaktions-ID: e0c47e0c0d3b44edbbaca38ee1a40f6a

Underskrift 3

Namn: Anders Felländer
Företag:
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-08 20:55:31 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2835cb02744140eb9d592773bc97b829

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Terapeuten 1 Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-08. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Sundsvall 2023-06-08

Hassan Soleymanpur



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Terapeuten 1 Fastigheter AB
Org.nr. 559166-5327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Terapeuten 1 Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Terapeuten 1 Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Terapeuten 1 Fastigheter AB enligt god revisionssed 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. 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 Terapeuten 1 Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Terapeuten 1 Fastigheter AB enligt god revisionssed 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 betryggande 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:

- 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.

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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall den 8 juni 2023

Anders Felländer
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Elektroniskt undertecknat dokument enligt eIDAS-förordningen (EU 910/2014)

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: Anders Felländer

Företag:

Identifieringsmetod: BankId

Datum och tid: 2023-06-08 20:51:25 GMT+02:00

Transaktions-ID: c94b674b712b4e03b3e990ff3548b895