

# Årsredovisning

för

## Örja Fastighetsutveckling AB

556928-1750

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Örja Fastighetsutveckling AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-04-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2023-04-28



Patrik Lindström

# Årsredovisning

för

## Örja Fastighetsutveckling AB

556928-1750

Räkenskapsåret

2022

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Annika Ståhl*

Styrelsen för Örja Fastighetsutveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Örja Fastighetsutveckling AB förvaltar fast och lös egendom. Företaget hyr ut och förvaltar egna eller arrenderade lokaler.

Omvärldsfaktorer såsom brist på komponenter, höga råvarupriser, energikris, problem med transporter, krig, covid-19 och den ekonomiska oron i världen påverkar företagets verksamhet.

På grund av osäkerheten kring tidsaspekter, framtida politiska beslut och människors & företags beteenden går det i dagsläget inte att kvantifiera dessa omvärldsfaktorer totala påverkan på verksamheten. Den bästa bedömning som kan göras nu är att de framtida effekterna på företaget är begränsade.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Ägarförhållanden

Företaget är ett dotterbolag till SERNEKE Fastighet AB (556982-4914), vilket i sin tur ägs till 100% av SERNEKE Group AB (publ) (556669-4153).

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 341	2 287	2 385	2 792
Resultat efter finansiella poster	-366	-831	7 615	-1 944
Soliditet (%)	72	74	38	24

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	12 896 623	-659 569	12 287 054
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-659 569	659 569	0
Årets resultat			-402 083	-402 083
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>12 237 054</b>	<b>-402 083</b>	<b>11 884 971</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 237 054
årets förlust	-402 083
	<b>11 834 971</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 834 971
	<b>11 834 971</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

202305250778

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		1 341 350	2 287 216
Övriga rörelseintäkter		341 831	150 840
		<b>1 683 181</b>	<b>2 438 056</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 713 016	-2 932 556
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 192	-336 192
		<b>-2 049 208</b>	<b>-3 268 748</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>-366 027</b>	<b>-830 692</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		14	0
		14	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-366 013</b>	<b>-830 692</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-366 013</b>	<b>-830 692</b>
Skatt på årets resultat		-36 070	171 123
<b>Årets resultat</b>		<b>-402 083</b>	<b>-659 569</b>

2025052500779

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	13 418 714	13 754 906
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	251 476	141 700
		<b>13 670 190</b>	<b>13 896 606</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjutna skattefordringar	5	2 083 626	2 119 696
		<b>2 083 626</b>	<b>2 119 696</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 753 816</b>	<b>16 016 302</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		187 764	147 400
Övriga kortfristiga fordringar		11 408	35 742
		<b>199 172</b>	<b>183 142</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>649 927</b>	<b>492 169</b>
		<b>849 099</b>	<b>675 311</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**16 602 915**

**16 691 613**

202302200789

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

12 237 054

12 896 623

Årets resultat

-402 083

-659 569

**11 834 971**

**12 237 054**

#### **Summa eget kapital**

**11 884 971**

**12 287 054**

#### **Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

125 601

101 662

Skulder till koncernföretag

4 319 941

3 399 374

Aktuella skatteskulder

56 647

498

Övriga skulder

28 214

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

187 541

903 025

#### **Summa kortfristiga skulder**

**4 717 944**

**4 404 559**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**16 602 915**

**16 691 613**

556928-1750

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad 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.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stommar	50 år
Tak	30 år
Installationer och hyresgästanspassningar	10 år
Övrigt	10 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

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

### **Not 2 Anställda och personalkostnader**

Företaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Not 3 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 328 801	20 328 801
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 328 801</b>	<b>20 328 801</b>
Ingående avskrivningar	-2 656 461	-2 320 269
Årets avskrivningar	-336 192	-336 192
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 992 653</b>	<b>-2 656 461</b>
Ingående nedskrivningar	-3 917 434	-3 917 434
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 917 434</b>	<b>-3 917 434</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 418 714</b>	<b>13 754 906</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda utgifter	141 700	0
Under året nedlagda utgifter	109 776	141 700
<b>Utgående nedlagda utgifter</b>	<b>251 476</b>	<b>141 700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>251 476</b>	<b>141 700</b>

**Not 5 Uppskjuten skatt**

**2022-12-31**

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	1 589 769	0	1 589 769
Temporära skillnader hänförliga till av-/nedskrivning	493 857	0	493 857
	<b>2 083 626</b>	<b>0</b>	<b>2 083 626</b>

**2021-12-31**

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	1 589 769	0	1 589 769
Temporära skillnader hänförliga till av-/nedskrivning	529 927	0	529 927
	<b>2 119 696</b>	<b>0</b>	<b>2 119 696</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	1 589 769	0	1 589 769
Temporära skillnader hänförliga till av-/nedskrivning	529 927	-36 070	493 857
	<b>2 119 696</b>	<b>-36 070</b>	<b>2 083 626</b>

**Not 6 Eventualförpliktelser**


	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	73 684 350	75 781 700
	<b>73 684 350</b>	<b>75 781 700</b>

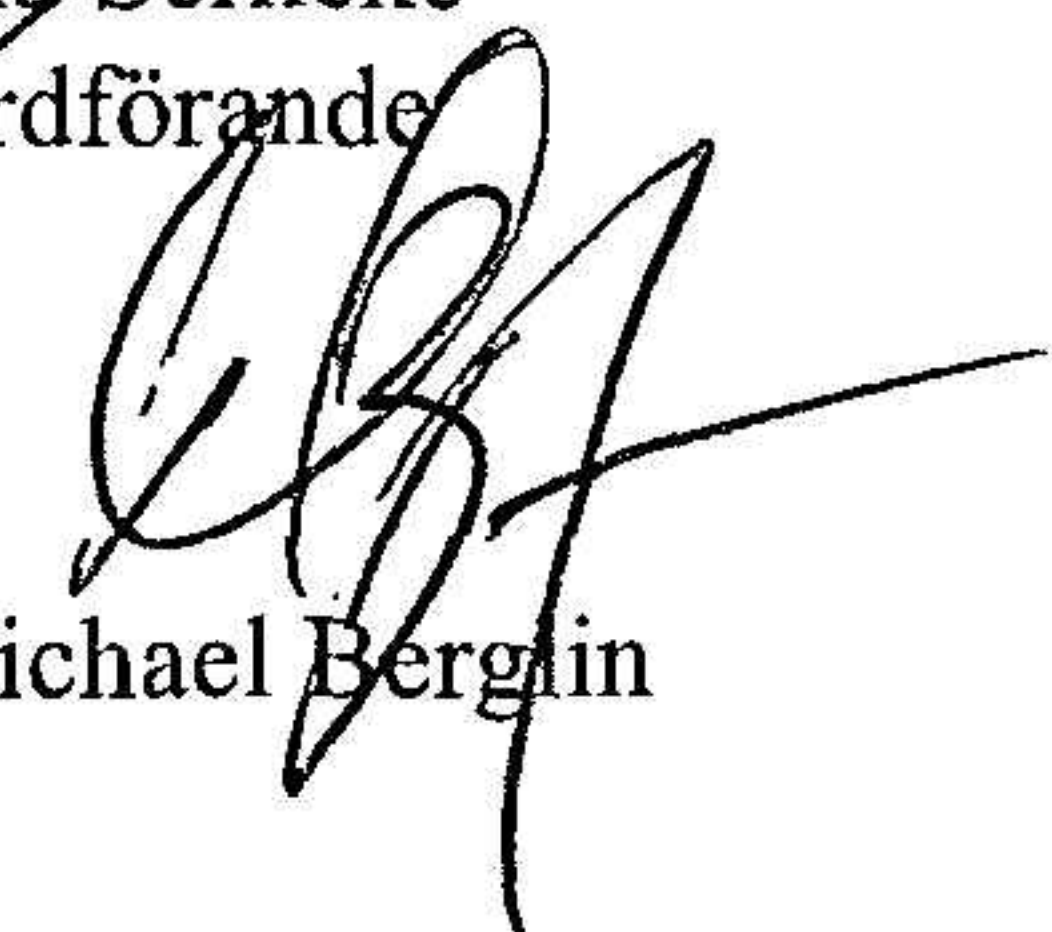
Företaget har gått i borgen för Serneke Group ABs kreditram på 400 mkr. Ramen är per 2022-12-31 utnyttjad enligt ovan. Borgensåtagandet är solidariskt betalningsansvar med 20 systerbolag.

**Not 7 Uppgifter om moderföretag**

Företaget är ett dotterbolag till SERNEKE Fastighet AB (556982-4914), vilket i sin tur ägs till 100% av SERNEKE Group AB (publ) (556669-4153). SERNEKE Group AB (publ) upprättar koncernredovisning.

Göteborg 2023-04-14

  
Ola Serneke  
Ordförande

  
Michael Berglin

  
Patrik Lindström