

# Årsredovisning

för

## Selihof Wä 1 AB

559273-3116

Räkenskapsåret


2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Selihof Wä 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-04-25. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Löddeköpinge 2024-04-25

  
Mikael Hofmann

Styrelsen för Selihof Wä 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Kävlinge.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Selihof Wä 1 AB äger och förvaltar den fullt uthyrda fastigheten Kristianstad Vindskivan 1.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b> (16 mån)
Nettoomsättning	1 733	0	0
Resultat efter finansiella poster	-590	-598	-87
Balansomslutning	44 176	32 036	5 593
Soliditet (%)	0,1	0,2	1,1
Avkastning på totalt kap. (%)	2,0	neg	neg
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### 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	519 696	-517 915	<b>51 781</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-517 915	517 915	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		520 000		<b>520 000</b>
Årets resultat			-515 698	<b>-515 698</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>521 781</b>	<b>-515 698</b>	<b>56 083</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1.030.000 kr (510.000).

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	521 781
årets förlust	-515 698
	<b>6 083</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	6 083
---	-------

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

2024051305716

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		1 733 072	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 733 072</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-183 256	-79 729
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-707 210	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-890 466</b>	<b>-79 729</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4</b>	<b>842 606</b>	<b>-79 729</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	34 973	11 445
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 468 036	-529 360
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 433 063</b>	<b>-517 915</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-590 457</b>	<b>-597 644</b>
Bokslutsdispositioner	7	177 828	79 729
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-412 629</b>	<b>-517 915</b>
Skatt på årets resultat	8	-103 069	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-515 698</b>	<b>-517 915</b>

2024051305717

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	42 512 895	3 151 510
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	23 658 419
		<b>42 512 895</b>	<b>26 809 929</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 512 895</b>	<b>26 809 929</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		760 601	0
Fordringar hos koncernföretag		177 828	79 729
Övriga fordringar		5 816	2 255 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	20 930	0
		<b>965 175</b>	<b>2 334 905</b>
<i>Kassa och bank</i>		698 411	2 891 106
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 663 586</b>	<b>5 226 011</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 176 481</b>	<b>32 035 940</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

12

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

521 781

519 696

Årets resultat

-515 698

-517 915

**6 083**

**1 781**

**Summa eget kapital**

**56 083**

**51 781**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

13

103 069

0

**Summa avsättningar**

**103 069**

**0**

#### Långfristiga skulder

14, 15, 16

Byggnadskreditiv

0

26 000 000

Skulder till kreditinstitut

24 700 000

0

Skulder till koncernföretag

17 470 000

3 690 000

**Summa långfristiga skulder**

**42 170 000**

**29 690 000**

#### Kortfristiga skulder

15

Förskott från kunder

1 040 000

0

Leverantörsskulder

6 767

2 254 618

Skulder till koncernföretag

50 080

30 080

Aktuella skatteskulder

1 114

3 156

Övriga skulder

128 846

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

620 522

6 305

**Summa kortfristiga skulder**

**1 847 329**

**2 294 159**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**44 176 481**

**32 035 940**

## 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.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	2,35%
-----------	-------

#### *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

##### *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.

#### 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 lagstadsatts. 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.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

## Not 2 Leasing, leasinggivaren

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	2 285 000	0
Senare än ett år men inom fem år	9 140 000	0
Senare än fem år	31 990 000	0
	<b>43 415 000</b>	<b>0</b>

Ovanstående framtida hyresintäkter är angivna som nominella belopp. Uppsägningstid/förlängningstid är 12 månader innan avtalsperiodens utgång med en eventuell förlängning på 5 år.

## Not 3 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där Selihof Wä 1 AB är dotterföretag är HME Investment AB, org.nr 559197-7623, Kävlinge. Moderföretaget är en mindre koncern och upprättar inte koncernredovisning med stöd av ÅRL 7:3.

## Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Under året har inköp från koncernföretag gjorts med 80.320 kr (60.320). Det har inte skett någon försäljning till koncernföretag under året.

## Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	34 973	11 445
	<b>34 973</b>	<b>11 445</b>

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader	-1 468 036	-529 360
	<b>-1 468 036</b>	<b>-529 360</b>

## Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	177 828	79 729
	<b>177 828</b>	<b>79 729</b>

2024051305723

### Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-103 069	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-103 069</b>	<b>0</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-412 629		-517 915
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	85 002	20,60	106 690
Ej avdragsgilla kostnader		-188 602		-106 690
Ej skattepliktiga intäkter		531		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-103 069</b>		<b>0</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 151 510	3 022 250
Inköp	0	129 260
Omklassificeringar	40 068 595	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 220 105</b>	<b>3 151 510</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-707 210	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-707 210</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 512 895</b>	<b>3 151 510</b>
Bokfört värde byggnader	39 361 385	0
Bokfört värde mark	3 151 510	3 151 510
	<b>42 512 895</b>	<b>3 151 510</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 658 419	1 700 000
Inköp	16 410 176	21 958 419
Omklassificeringar	-40 068 595	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>23 658 419</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>23 658 419</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	16 616	0
Upplupna intäkter	4 314	0
	<b>20 930</b>	<b>0</b>

**Not 12 Antal aktier och kvotvärde**

Aktiekapitalet består av 500 aktier med kvotvärde 100 kr.

**Not 13 Uppskjuten skatteskuld**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	103 069	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>103 069</b>	<b>0</b>

Uppskjuten skatteskuld på skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader.

**Not 14 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	38 010 000	29 690 000
	<b>38 010 000</b>	<b>29 690 000</b>

**Not 15 Skulder som avser flera poster**

Företagets räntebärande skulder redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Byggnadskreditiv	0	26 000 000
Övriga skulder till kreditinstitut	24 700 000	0
	<b>24 700 000</b>	<b>26 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 040 000	0
	<b>1 040 000</b>	<b>0</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>


2024051305725

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	608 481	0
Upplupna räntekostnader	12 041	6 305
	<b>620 522</b>	<b>6 305</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Löddeköpinge 2024-04-25



Mikael Hofmann

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-25



Maria Danckler  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Selihof Wä 1 AB, org.nr 559273-3116

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Selihof Wä 1 AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Selihof Wä 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 för Selihof Wä 1 AB.

### 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 Selihof Wä 1 AB enligt god revisorssed 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 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 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 revisionsmed 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](http://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 Selihof Wä 1 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Selihof Wä 1 AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Löddeköpinge den 25 april 2024



Maria Danckler  
Auktoriserad revisor