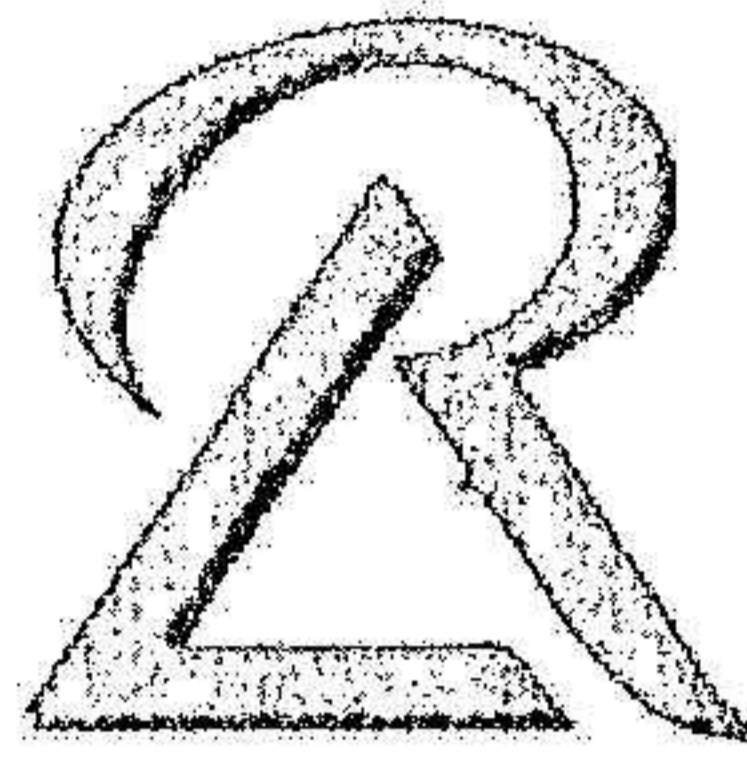


2023062955973

Årsredovisning för

Romans Fastigheter AB

556332-3814



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

Innehållsförteckning:

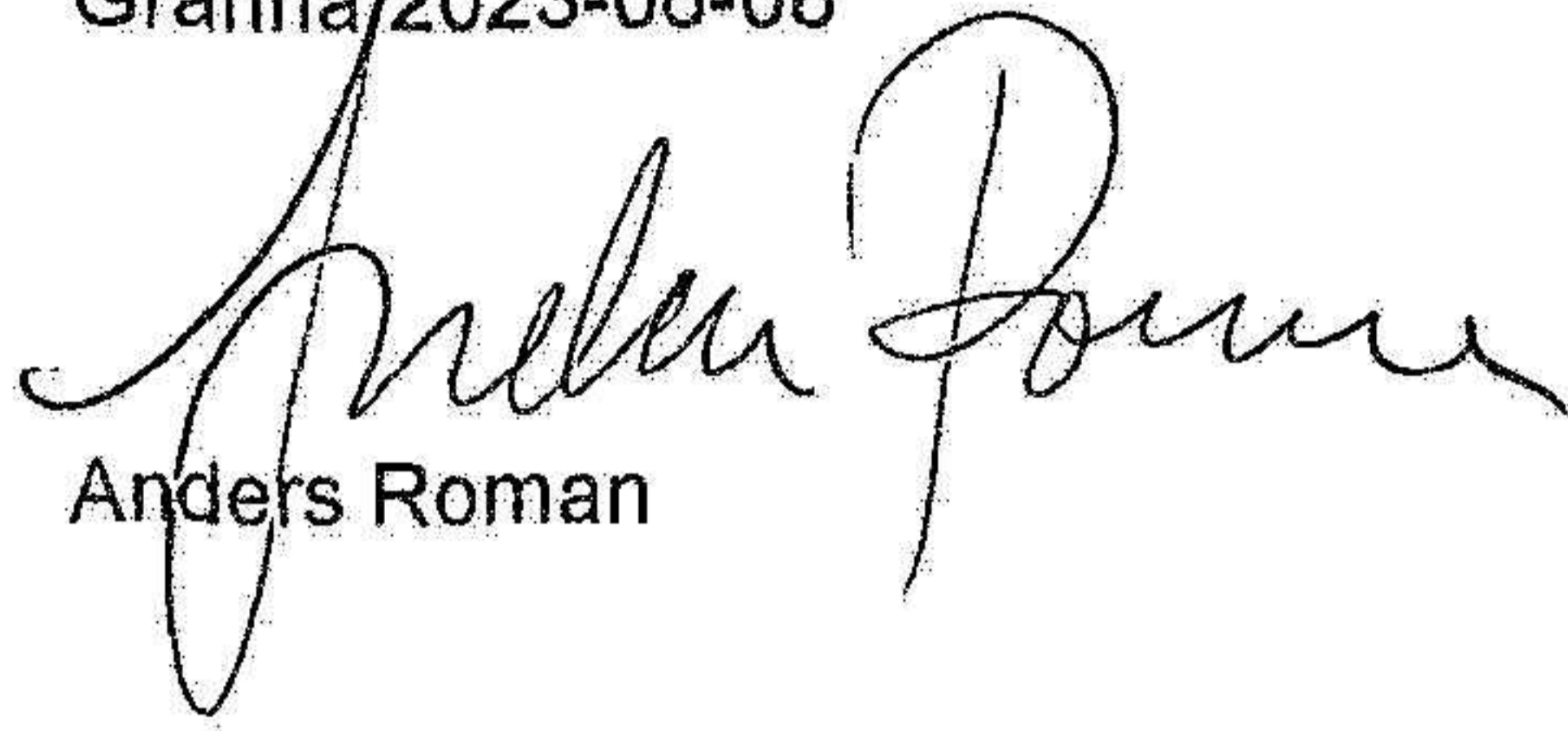
Sida

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Romans 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.

Gränna/2023-06-08


Anders Roman

2023062955974

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Romans Fastigheter AB, 556332-3814, med säte i Jönköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar förvaltning av fastigheter i Gränna.

Koncern

Romans Fastigheter äger och förvaltar ca 25.000 kvm fastigheter i Gränna, Jönköping och Forserum, av dessa är 5.000 kvm förvaltade. Bolaget prospekterar för 2021/2025 40 nya bostadslägenheter med hög personlig standard i centrala lägen.

Per 2022-12-31 uppgår bokförda värden på samtliga fastigheter till 121.327 tkr med en sammanlagd omsättning för 2022 på 21.941 tkr och ett resultat efter finansnetto på 6.184 tkr.

Med ett synligt eget kapital om 26.020 tkr ger det för koncernen en redovisad soliditet på ca 19.54%. Övervärdet i fastigheterna är betydande.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning	5 625	5 928	4 407	4 988
Resultat efter finansiella poster	4 767	5 411	3 550	1 046
Soliditet, %	44	39	25	22

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskrivnings- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	100 000	1 000	1 609 022	18 053 083
Uppskrivningsfond, upplösning			-47 440	47 440
Årets resultat				3 729 528
Vid årets slut	100 000	1 000	1 561 582	21 830 051

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 21.830.051 kr disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	21 830 051
Summa	21 830 051

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		5 625 079	5 927 828
Övriga rörelseintäkter		156 842	19 163
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		5 781 921	5 946 991
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 272 475	-1 461 059
Övriga externa kostnader		-774 432	-644 884
Personalkostnader	3	-1 831 191	-2 045 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-547 005	-547 005
Summa rörelsekostnader		-4 425 103	-4 698 654
Rörelseresultat		1 356 818	1 248 337
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	3 810 702	4 349 896
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	59 475
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 040	10 064
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 910	-256 499
Summa finansiella poster		3 409 832	4 162 936
Resultat efter finansiella poster		4 766 650	5 411 273
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-10 000	-300 000
Summa bokslutsdispositioner		-10 000	-300 000
Resultat före skatt		4 756 650	5 111 273
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 027 122	-1 095 190
Årets resultat		3 729 528	4 016 083

2023062955976

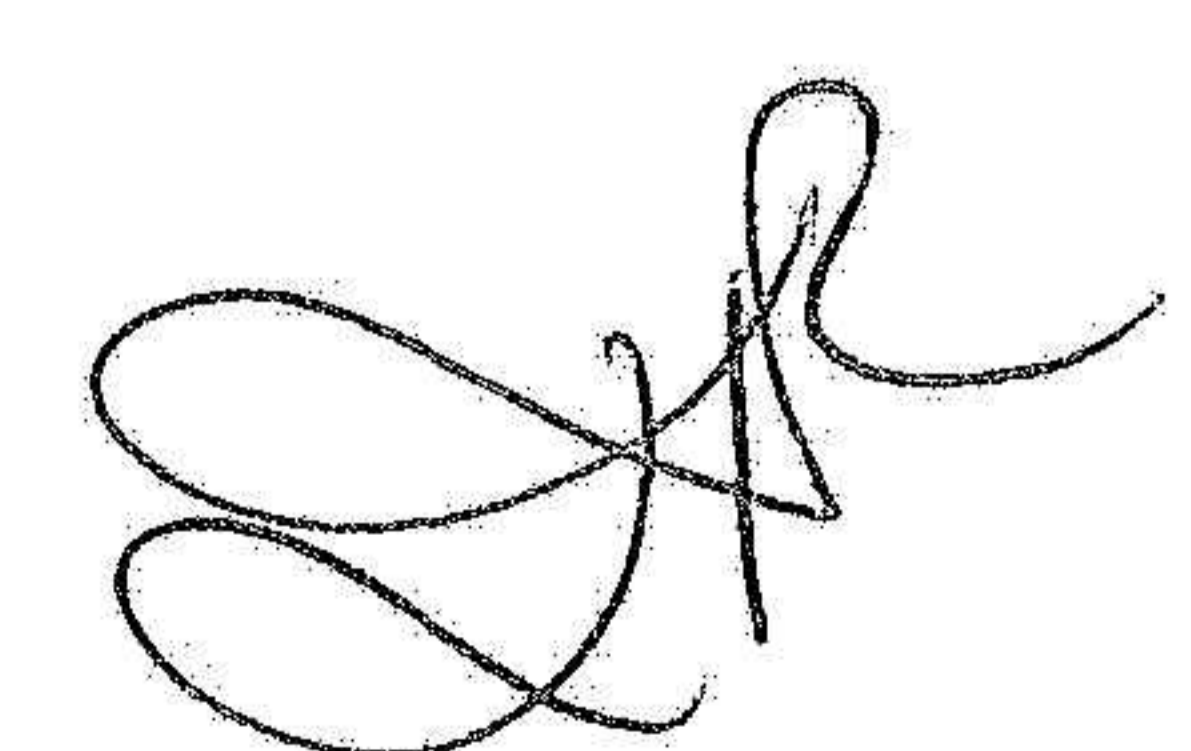
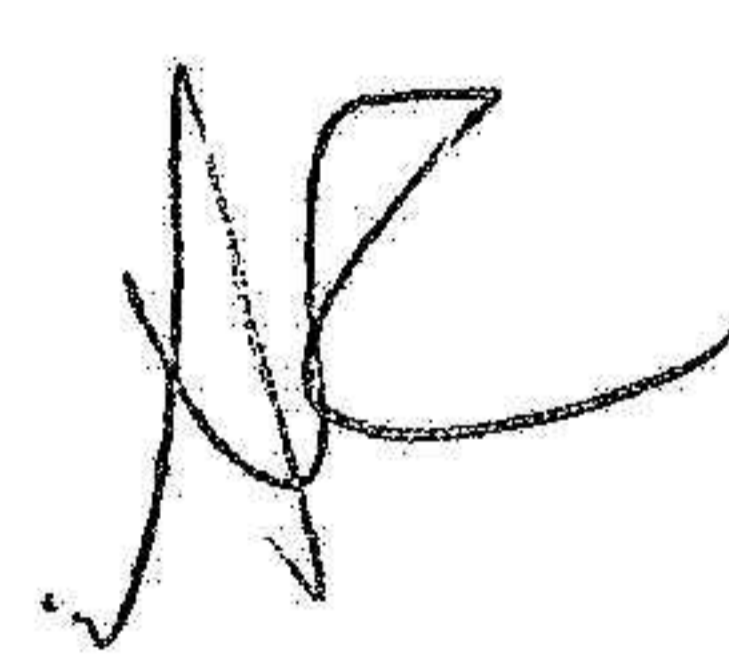
Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	28 602 918	29 146 683
Inventarier, verktyg och installationer	7	22 680	25 920
Summa materiella anläggningstillgångar		28 625 598	29 172 603
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	11 540 153	12 126 787
Andelar i intresseföretag	9	30 000	30 000
Fordringar hos intresseföretag		1 950 000	1 950 000
Ägarintressen i övriga företag		83 186	83 186
Andra långfristiga värdepappersinnehav		26 650	26 650
Andra långfristiga fordringar		802 982	619 980
Summa finansiella anläggningstillgångar		14 432 971	14 836 603
Summa anläggningstillgångar		43 058 569	44 009 206
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		250 564	321 818
Fordringar hos koncernföretag		10 282 712	5 542 207
Övriga fordringar		1 805	112 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135 248	53 626
Summa kortfristiga fordringar		10 670 329	6 029 705
Kassa och bank			
Kassa och bank		136 907	929 934
Summa kassa och bank		136 907	929 934
Summa omsättningstillgångar		10 807 236	6 959 639
SUMMA TILLGÅNGAR		53 865 805	50 968 845

2023062955977

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		1 561 582	1 609 022
Reservfond		1 000	1 000
Summa bundet eget kapital		1 662 582	1 710 022
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 100 523	14 037 000
Årets resultat		3 729 528	4 016 083
Summa fritt eget kapital		21 830 051	18 053 083
Summa eget kapital		23 492 633	19 763 105
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	22 606 747	23 232 619
Summa långfristiga skulder		22 606 747	23 232 619
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	625 872	625 872
Leverantörsskulder		332 180	157 986
Skulder till koncernföretag		3 545 251	4 625 816
Skatteskulder		1 113 954	1 459 647
Övriga skulder		1 284 407	292 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		864 761	811 605
Summa kortfristiga skulder		7 766 425	7 973 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 865 805	50 968 845



2023062955978

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2
-Inventarier, verktyg och installationer	10-20

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

Not 2 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Driftskostnader	875 879	1 148 673
Reparations- och underhållskostnader	396 596	312 386
Summa	1 272 475	1 461 059

Not 3 Anställda

<i>Medelantal anställda</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Män	1	1
Kvinna	2	2
Totalt	3	3

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och mark	543 765	543 765
Inventarier, verktyg och installationer	3 240	3 240
Summa	547 005	547 005

2023062955979

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Resultatandel Romans Fastigheter KB	3 763 330	4 156 610
Resultatandel Duvan Förvaltning i Nässjö KB	94 812	240 727
Avskrivning på uppskrivet belopp	-47 440	-47 440
Summa	3 810 702	4 349 897

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 412 757	33 412 757
	<u>33 412 757</u>	<u>33 412 757</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 266 074	-3 722 309
-Årets avskrivning enligt plan	-543 765	-543 765
	<u>-4 809 839</u>	<u>-4 266 074</u>
Redovisat värde vid årets slut	28 602 918	29 146 683

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	547 238	547 238
Vid årets slut	<u>547 238</u>	<u>547 238</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-521 318	-518 078
-Årets avskrivning	-3 240	-3 240
Vid årets slut	<u>-524 558</u>	<u>-521 318</u>
Redovisat värde vid årets slut	22 680	25 920

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 126 787	7 541 388
-Överfört till komplementär	-4 397 336	-2 081 908
-Inköp		2 397 887
-Ej utdelat resultat	3 858 142	4 397 336
-Försäljning		-80 476
-Avskrivningar på uppskrivet belopp	-47 440	-47 440
Redovisat värde vid årets slut	11 540 153	12 126 787

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

2

2023062955981

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Redovisat värde</i>
Romans Fastigheter KB, 916522-9296, Jönköping	1 895 598
Ej utdelat resultat	3 763 330
Duvans Förvaltning i Nässjö KB, 916701-8622, Jönköping	2 001
Ej utdelat resultat	94 812
Romans Fastigheter i Jönköping AB, 556633-7837, Jönköping	255 000
Gränna Energi i Vätterbygden AB, 556893-2817, Jönköping	50 000
Gränna Hamnkrog Park AB, 556356-8913, Jönköping	1 529 525
Romans Fastigheter Utveckling AB, 556747-8523, Jönköping	1 552 000
Axel's Polkagriskokeri AB, 556211-7639, Jönköping	2 397 887
	11 540 153

Not 9 Andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	30 000	30 000
Vid årets slut	30 000	30 000

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Intresseföretag/ org nr, säte</i>	<i>Antal andelar i %</i>
Knopparp Gård AB 559210-7642 säte Jönköping	50

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	20 103 259
	20 103 259

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	26 860 000	26 860 000
Summa ställda säkerheter	26 860 000	26 860 000

Eventualförpliktelser

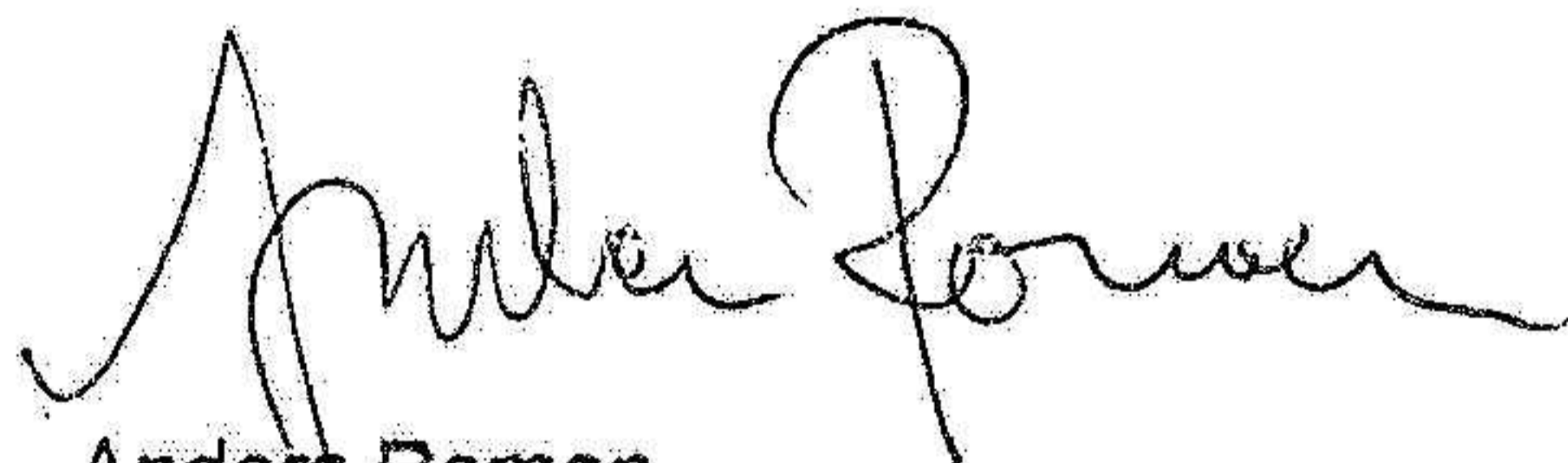
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	300 000	17 674 686
Bolaget är komplementär i Romans Fastigheter KB, org nr 916522-9296, Jönköping, skulder	20 026 380	19 656 749
Bolaget är komplementär i Duvan i Nässjö Förvaltning KB, org nr 916701-8622, Jönköping, skulder	916 389	910 850
Summa eventualförpliktelser	21 242 769	38 242 285

Not 12 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till LA Romans Fastigheter AB(559214-7911)

Underskrifter

Gränna 2023-06-08

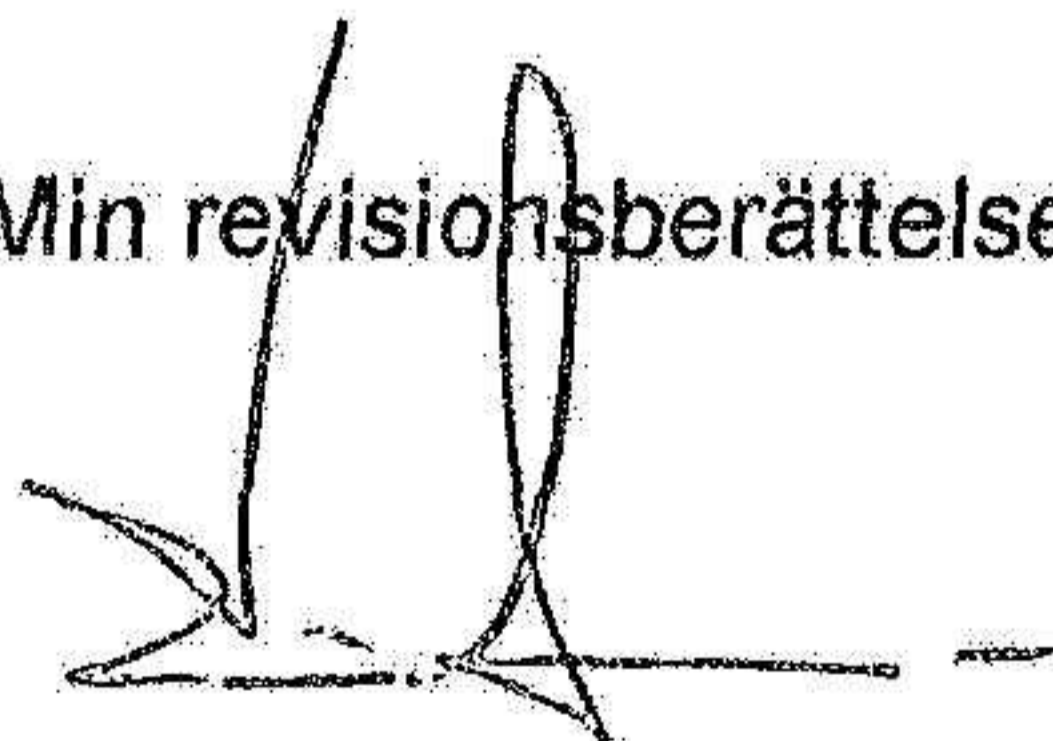


Anders Roman
Styrelseordförande



Lova Roman

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 juni 2023



Raine Svensson
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Romans Fastigheter AB. org.nr 556332-3814.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Romans 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 Romans 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 Romans Fastigheter 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 på 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på 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 Romans 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 Romans Fastigheter 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 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 förvaltning 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Växjö den 8 juni 2023

Raine Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: