

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30

Styrelsen och verkställande direktören för Finess Fastigheter AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Kinda, Östergötlands län

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (Tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Finess Fastigheter AB har bedrivit verksamhet som eget aktiebolag sedan 1997. Företaget är dotterföretag till Produktion Holding AS, org nr 25683439 med säte i Aabenraa, Danmark. Produktion Holding AS ingår i en koncern där Abena Holding AS, org nr 49723911 med säte i Aabenraa, Danmark, upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Det utländska moderföretagets koncernredovisning finns att tillgå hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Kampmannsgade 1, 1780 København V, Danmark.

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning samt köp och försäljning av fast egendom.  
Bolaget har inga anställda och således har inga löner eller ersättningar utbetalats.

### Väsentliga händelser under året.

Inga väsentliga händelser under eller efter räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/2023	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	1 320	1 320	1 320	1 470	1 900
Resultat efter finansiella poster	-4 313	150	246	487	674
Soliditet (%)	93,9	99,4	98,2	97,4	96,0

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 400 000	480 000	39 300 100	113 787	42 293 887
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			113 787	-113 787	0
			0	0	0
Årets resultat				-235 878	-235 878
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 400 000</b>	<b>480 000</b>	<b>39 413 887</b>	<b>-235 878</b>	<b>42 058 009</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	39 413 887
årets förlust	-235 878
	<b>39 178 009</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	39 178 009
	<b>39 178 009</b>

2023111304528

Resultaträkning	Not	2022-05-01	2021-05-01
Tkr		-2023-04-30	-2022-04-30

<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning		1 320	1 320
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 320</b>	<b>1 320</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-4 852	-292
Personalkostnader	2	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-998	-1 036
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 850</b>	<b>-1 328</b>
<b>Rörelseresultat</b>	4	<b>-4 530</b>	<b>-8</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	217	158
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	0	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>217</b>	<b>158</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 313</b>	<b>150</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	7		
Koncernbidrag		4 100	0
Förändring av periodiseringsfonder		110	240
Förändring av överavskrivningar		-107	-247
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>4 103</b>	<b>-7</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-210</b>	<b>143</b>
Skatt på årets resultat		-26	-30
<b>Årets resultat</b>		<b>-236</b>	<b>114</b>

202311304529

**Balansräkning** Not 2023-04-30 2022-04-30  
Tkr

**TILLGÅNGAR**

	Not	2023-04-30	2022-04-30
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 630	5 152
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 820	1 547
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 450</b>	<b>6 699</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		31 500	31 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 500</b>	<b>31 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 950</b>	<b>38 199</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		6 064	4 688
Skattefordringar		83	76
Övriga fordringar		1 127	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 274</b>	<b>4 764</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 274</b>	<b>4 764</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 224</b>	<b>42 963</b>

202311304530

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 400	2 400
Reservfond		480	480
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 880</b>	<b>2 880</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		39 414	39 300
Årets resultat		-236	114
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>39 178</b>	<b>39 414</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 058</b>	<b>42 294</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	10		
Periodiseringsfonder		135	245
Akkumulerade överavskrivningar		354	247
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>489</b>	<b>492</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		1 720	57
Övriga skulder		662	110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		295	10
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 677</b>	<b>177</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 224</b>	<b>42 963</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### 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.

### Not 2 Medelantalet anställda

2022-05-01      2021-05-01  
-2023-04-30      -2022-04-30

Medelantalet anställda	0	0
------------------------	---	---

### Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	5 %
Markanläggningar	10 %
Inventarier, verktyg och installationer	20-33 %

### Not 4 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

2022-05-01	2021-05-01
-2023-04-30	-2022-04-30

Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %	
------------------------------------------------------------------------------	----------	----------	--

### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2022-05-01	2021-05-01
-2023-04-30	-2022-04-30

Ränteintäkter, övriga	217	158	
	217	158	

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

2022-05-01	2021-05-01
-2023-04-30	-2022-04-30

Räntekostnader, övriga	0	0	
	0	0	

### Not 7 Bokslutsdispositioner

2022-05-01	2021-05-01
-2023-04-30	-2022-04-30

Erh. koncernbidrag	4 100	0	
Förändring av periodiseringsfond	110	240	
Förändring av överavskrivningar	-107	-247	
	4 103	-7	

**Not 8 Byggnader och mark**

**2023-04-30**

**2022-04-30**

Ingående anskaffningsvärden	23 341	23 341	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 341</b>	<b>23 341</b>	
Ingående avskrivningar	-18 189	-17 617	
Årets avskrivningar	-521	-572	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 710</b>	<b>-18 189</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 631</b>	<b>5 152</b>	

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

**2023-04-30**

**2022-04-30**

Ingående anskaffningsvärden	9 063	9 063	
Inköp	749	0	
Avyttring	-5 834		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 978</b>	<b>9 063</b>	
Ingående avskrivningar	-7 516	-7 052	
Årets avskrivningar	-244	-464	
Avyttring	5 602		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 158</b>	<b>-7 516</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 820</b>	<b>1 547</b>	

**Not 10 Obeskattade reserver**

**2023-04-30**

**2022-04-30**

Periodiseringsfond avs. beskattningsår 2022	135	135	
Periodiseringsfond avs. beskattningsår 2020	0	110	
Förändring av överavskrivning	354	247	
	<b>489</b>	<b>492</b>	

202311304534

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2023-04-30	2022-04-30
Ställda panter och säkerheter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Eventualförpliktelser**

	2023-04-30	2022-04-30
Borgensåtagande för koncernföretag	24 938	27 188
	<b>27 188</b>	<b>27 188</b>

202311304555

Kisa den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Preben Terp Nielsen  
Ordförande

Göran Karlsson

Bjarne Debel Thomsen

Fredric Moe

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Marika Sengoltz  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## Bjarne Debel Thomsen

Styrelseledamot

Serienummer: d484646b-a246-4c73-9277-4a32c43e42b8

IP: 83.137.xxx.xxx

2023-10-25 15:50:32 UTC



## FREDRIC MOE

Styrelseledamot

Serienummer: 19690926xxxx

IP: 85.195.xxx.xxx

2023-10-26 06:31:57 UTC



## Lars Göran Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19670121xxxx

IP: 213.204.xxx.xxx

2023-10-27 11:41:17 UTC



## Preben Terp-Nielsen

Styrelseordförande

Serienummer: a3c53c4f-69a5-4c36-8c92-eafde009b545

IP: 195.14.xxx.xxx

2023-10-27 13:49:41 UTC



## MARIKA SENGOLTZ

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19800405xxxx

IP: 213.115.xxx.xxx

2023-10-27 15:26:29 UTC



Penneo dokumenttryckel: 85JFI-7ZAAQ-GHCQ4-K36BN-SA8AD-3EA7M

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst 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

Detta 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> Detta 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>

Finess Fastigheter AB

556082-0408

2023111304537

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-10-31. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kisa 2023-10-31



Fredric Moe  
Styrelseledamot



Building a better  
working world

2023111304538

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Finess Fastigheter AB, org.nr 556082-0408

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Finess Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-05-01-2023-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Finess Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 april 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Finess Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

202311304539

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Finess Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-05-01-2023-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Finess Fastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Växjö, det datum som framgår av min elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Marika Sengoltz  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 4E70M-3MU6L-7NNJM-XZ0N6-X10U6-E3CWA

# PENNEO

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

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

**MARIKA SENGOLTZ**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19800405xxxx

IP: 213.115.xxx.xxx

2023-10-27 15:24:46 UTC



202311304540

Penneo dokumentnyckel: 4E70M-3MU6L-7NNJM-XZON6-X10U6-E3CWA

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

Detta 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> Detta 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>