

ÅRSREDOVISNING

för Immobilien Österreich AB

Org.nr. 556985-1487

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-13.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av
Daniel Lifveredson, Styrelseledamot
2025-05-14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter och värdepapper.

Som framgår av balansräkningen är mer än hälften av bolagets aktiekapital förbrukat. Trots detta har bolaget beslutat att inte träda i likvidation, utan avser att fortsätta sin verksamhet.

Under det andra kvartalet 2025 har bolaget avyttrat sina andelar i Off Piste GmbH. I samband med denna transaktion har aktieägarlån omvandlats till aktieägartillskott om totalt 11 300 000 kronor, vilket väsentligt har stärkt bolagets finansiella ställning. Styrelsen bedömer att det egna kapitalet därmed har återställts under 2025 och ser med tillförsikt på bolagets framtida utveckling

Företagets säte är Göteborg.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	344 089	542 669	388 814	333 042
Resultat efter finansiella poster	-464 405	-1 311 380	-8 643 830	-8 355
Soliditet (%)	-93,49	-61,07	-42,45	5,99

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	-7 121 641	-1 311 380	-8 383 021
Balanseras i ny räkning		-1 311 380	1 311 380	0
Årets resultat			-464 405	-464 405
Belopp vid årets utgång	50 000	-8 433 021	-464 405	-8 847 426
		2024-12-31		2023-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:		4 585 000		4 585 000

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-8 433 020
Årets resultat	-464 405
	<hr/>
	-8 897 425

Immobilien Österreich AB

Org.nr. 556985-1487

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning

<u>-8 897 425</u>
-8 897 425

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Immobilien Österreich AB

Org.nr. 556985-1487

RESULTATRÄKNING	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not	
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	344 089	542 669
Övriga rörelseintäkter	0	754 694
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	344 089	1 297 363
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-604 104	-621 366
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-190 935	-190 934
Summa rörelsekostnader	-795 039	-812 300
Rörelseresultat	-450 950	485 063
Finansiella poster		
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-28 687	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	139 534
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	19 511	-1 797 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 279	-138 477
Summa finansiella poster	-13 455	-1 796 443
Resultat efter finansiella poster	-464 405	-1 311 380
Resultat före skatt	-464 405	-1 311 380
Årets resultat	-464 405	-1 311 380

Immobilien Österreich AB

Org.nr. 556985-1487

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	<u>7 798 861</u>	<u>7 989 796</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		7 798 861	7 989 796
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3	1 156 773	1 301 370
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	0	1 109 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	129 950	129 950
Andra långfristiga fordringar	6	<u>128 816</u>	<u>137 066</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 415 539	2 677 986
Summa anläggningstillgångar		9 214 400	10 667 782
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		45 198	2 908 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>0</u>	<u>5 548</u>
Summa kortfristiga fordringar		45 198	2 914 472
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>202 977</u>	<u>144 394</u>
Summa kassa och bank		202 977	144 394
Summa omsättningstillgångar		248 175	3 058 866
SUMMA TILLGÅNGAR		9 462 575	13 726 648

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 433 020	-7 121 641
Årets resultat		-464 405	-1 311 380
Summa fritt eget kapital		-8 897 425	-8 433 021
Summa eget kapital		-8 847 425	-8 383 021
Långfristiga skulder	7		
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		18 300 000	19 900 000
Summa långfristiga skulder		18 300 000	19 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	2 199 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 000	10 000
Summa kortfristiga skulder		10 000	2 209 669
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 462 575	13 726 648

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

50

Noter till balansräkningen

Not 2	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	9 546 729	11 935 557
	Försäljningar/utrangeringar	0	-2 388 828
	Utgående anskaffningsvärden	9 546 729	9 546 729
	Ingående avskrivningar	-1 556 933	-1 700 434
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	334 435
	Årets avskrivningar	-190 935	-190 934
	Utgående avskrivningar	-1 747 868	-1 556 933
	Redovisat värde	7 798 861	7 989 796

Not 3 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 301 370	992 181
Försäljningar	-144 597	0
Aktieägartillskott	0	309 189
Utgående anskaffningsvärden	1 156 773	1 301 370
Redovisat värde	1 156 773	1 301 370

Avser:

Off-Piste gmbh 40 % ägande

StNr: 90 226/9216 Zell Am See

NOTER

Not 4	Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 109 600	3 227 207
	Reglerade fordringar	-1 127 770	-1 856 737
	Omklassificeringar	0	-309 189
	Omräkningsdifferenser	18 170	48 319
	Utgående anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>1 109 600</u>
	Redovisat värde	0	1 109 600
Not 5	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	524 750	524 750
	Försäljningar	<u>-240 000</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	284 750	524 750
	Ingående nedskrivningar	-394 800	-394 800
	Återförda nedskrivningar på försäljningar	212 240	0
	Återförda nedskrivningar	<u>27 760</u>	<u>0</u>
	Utgående nedskrivningar	<u>-154 800</u>	<u>-394 800</u>
	Redovisat värde	129 950	129 950
Not 6	Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>9 796 000</u>	<u>9 796 000</u>
	Utgående anskaffningsvärden	9 796 000	9 796 000
	Ingående nedskrivningar	-9 658 934	-7 861 434
	Årets nedskrivningar	-8 249	-1 797 500
	Utgående nedskrivningar	<u>-9 667 183</u>	<u>-9 658 934</u>
	Redovisat värde	128 817	137 066
Not 7	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	18 300 000	19 900 000

NOTER

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	0	5 100 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under det andra kvartalet 2025 har bolaget avyttrat sina andelar i Off Piste GmbH. I samband med denna transaktion har aktieägarlån omvandlats till aktieägartillskott om totalt 11 300 000 kronor, vilket väsentligt har stärkt bolagets finansiella ställning.

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Göteborg

Daniel Lifveredson
Daniel Lifveredson
2025-05-13

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2025.

BDO Göteborg AB

Gustav Johansson
Gustav Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Immobilien Österreich AB, org.nr 556985-1487

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Immobilien Österreich AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Immobilien Österreich ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Immobilien Österreich 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 huruvida 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 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.

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 huruvida 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Immobilen Österreich AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Immobilen Österreich 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed 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.

Anmärkning

Som framgår av årsredovisningens balansräkning understiger bolagets eget kapital hälften av aktiekapitalet, varför styrelsen, enligt 25 kap. 13 § aktiebolagslagen, har upprättat en kontrollbalansräkning. En första kontrollstämma hölls under 2023. Eftersom någon andra kontrollstämma inte hållits inom åtta månader har styrelsen i strid med 17§ underlåtit att ansöka hos tingsrätten om att bolaget ska gå i likvidation.

Göteborg

2025-05-13

BDO Göteborg AB

Gustav Johansson

Gustav Johansson

Auktoriserad revisor