

# Årsredovisning

för

## Real Fastigheter i Torsås AB

556882-7942

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Real Fastigheter i Torsås AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-05-11

  
Michael Derk

Styrelsen för Real Fastigheter i Torsås 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

Företaget äger och förvaltar fastigheten Torsås 1:141 i Torsås kommun.

### Uppgifter om moderföretaget

Företaget ingår i Real-koncernen med koncernmoder Real Fastigheter AB (publ) (556865-1680).

Företaget har sitt säte i Torsås.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 641	4 124	2 283	4 118
Resultat efter finansiella poster	2 445	515	-2 339	-1 620
Balansomslutning	39 847	37 903	30 435	31 210
Soliditet (%)	54,0	58,9	67,4	67,9

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	20 606 515	-294 125	1 932 109	22 294 499
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 932 109	-1 932 109	0
Omf Uppskrivningsfond		-545 386	545 386		0
Årets resultat				-779 209	-779 209
Belopp vid årets utgång	50 000	20 061 129	2 183 370	-779 209	21 515 290

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 183 369
årets förlust	-779 209
	<b>1 404 160</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 404 160
	<b>1 404 160</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		6 640 558	4 123 846
Övriga rörelseintäkter		13 227	5 052
		<b>6 653 785</b>	<b>4 128 898</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-2 527 872	-2 091 506
Övriga externa kostnader		-637 443	-676 048
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-783 537	-795 577
		<b>-3 948 852</b>	<b>-3 563 131</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 704 933</b>	<b>565 767</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 612	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 324	-50 696
		<b>-259 712</b>	<b>-50 696</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 445 221</b>	<b>515 071</b>
Bokslutsdispositioner	2	-3 365 928	1 286 426
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-920 707</b>	<b>1 801 497</b>
Skatt på årets resultat	3	0	-10 886
Övriga skatter		141 498	141 498
<b>Årets resultat</b>		<b>-779 209</b>	<b>1 932 109</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	27 759 632	28 543 168
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	815 554	3 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 575 186</b>	<b>28 546 168</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	7	200	200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 575 386</b>	<b>28 546 368</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 887 397	1 450 907
Fordringar hos koncernföretag		8 918 497	7 702 470
Övriga fordringar		104 852	104 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		274 530	39 765
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 185 276</b>	<b>9 297 992</b>
<i>Kassa och bank</i>		86 666	58 284
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 271 942</b>	<b>9 356 276</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 847 328</b>	<b>37 902 644</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	8	20 061 129	20 606 515
		<b>20 111 129</b>	<b>20 656 515</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		2 183 369	-294 125
Årets resultat		-779 209	1 932 109
		<b>1 404 160</b>	<b>1 637 984</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 515 289</b>	<b>22 294 499</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	9	0	23 414
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10	5 262 073	5 403 571
<b>Summa avsättningar</b>		<b>5 262 073</b>	<b>5 403 571</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	7 405 047	925 043
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 405 047</b>	<b>925 043</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	309 996	7 099 996
Förskott från kunder		14 620	3 000
Leverantörsskulder		807 004	424 964
Skulder till koncernföretag		3 328 342	28 000
Aktuella skatteskulder		0	10 886
Övriga skulder		251 236	138 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		953 721	1 550 710
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 664 919</b>	<b>9 256 117</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 847 328</b>	<b>37 902 644</b>

## 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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar. Bolaget genomför en gång per år en fastighetsvärdering utförd av oberoende värderingsman. Värderingen har gjorts enligt kassaflödeskalkyl med beaktande av driftnetto och restvärden. Värderingen ligger till grund för att fastställa att bokfört värde inte överstiger verkligt värde.

#### Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	3%
Tak	6%
Fasad	3%
Inre ytskikt	5%
Installationer	4,3%

#### Skatt

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 skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock ej för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras.



### 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.

### Not 2 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Återföring från periodiseringsfond	23 414	183 000
Mottagna koncernbidrag	0	1 103 426
Lämnade koncernbidrag	-3 389 342	0
	<b>-3 365 928</b>	<b>1 286 426</b>

### Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Aktuell skatt	0	-10 886
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>-10 886</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 973 221	2 637 618
Inköp	0	317 415
Omklassificeringar	0	18 188
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 973 221</b>	<b>2 973 221</b>
Ingående avskrivningar	-660 977	-555 014
Årets avskrivningar	-96 652	-105 963
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-757 629</b>	<b>-660 977</b>
Ingående uppskrivningar	26 230 924	26 917 809
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-686 884	-686 885
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>25 544 040</b>	<b>26 230 924</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 759 632</b>	<b>28 543 168</b>

**Uppgifter om förvaltningsfastigheter**

Redovisat värde	27 759 632	28 543 168
Verkligt värde	44 000 000	32 000 000
Bokfört värde byggnader	27 194 769	27 978 305
Bokfört värde mark	564 863	564 863
	<b>27 759 632</b>	<b>28 543 168</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	147 000	175 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-28 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>147 000</b>	<b>147 000</b>
Ingående avskrivningar	-147 000	-148 400
Försäljningar/utrangeringar	0	1 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-147 000</b>	<b>-147 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Pågående ny-, till- och ombyggnader**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 000	21 188
Inköp	812 554	0
Omklassificeringar	0	-18 188
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>815 554</b>	<b>3 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>815 554</b>	<b>3 000</b>

**Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	200	200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

**Not 8 Uppskrivningsfond**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	20 606 515	21 151 902
Årets förändring	-545 386	-545 387
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 061 129</b>	<b>20 606 515</b>

**Not 9 Obeskattade reserver**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Periodiseringsfond 2015	0	5 900
Periodiseringsfond 2017	0	17 514
	<b>0</b>	<b>23 414</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	24	213

**Not 10 Uppskjuten skatteskuld**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	5 403 571	5 545 069
Under året återförda belopp	-141 498	-141 498
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 262 073</b>	<b>5 403 571</b>

**Not 11 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen	6 979 984	399 984
Förfaller mer än 5 år efter balansdagen	425 063	525 059
	<b>7 405 047</b>	<b>925 043</b>

**Not 12 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 7 715 043 (1 025 039) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Långfristig skuld	-7 405 047	-925 043
	<b>-7 405 047</b>	<b>-925 043</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	-309 996	-99 996
	<b>-309 996</b>	<b>-99 996</b>

2023052214909

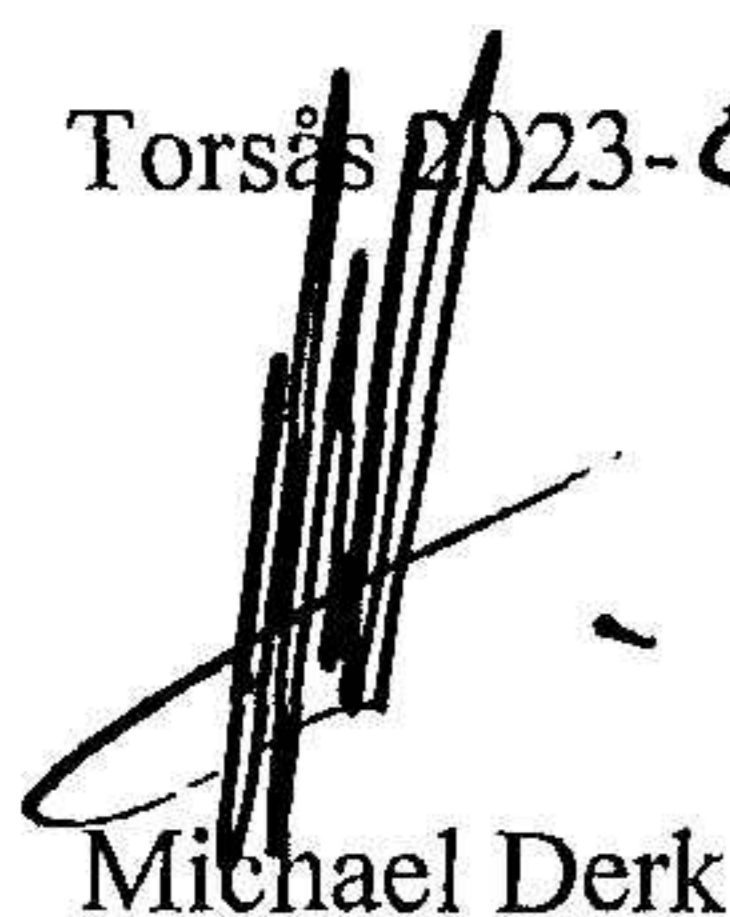
**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Företagsinteckning	500 000	500 000
Fastighetsinteckning	17 899 705	17 899 705
	<b>18 399 705</b>	<b>18 399 705</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

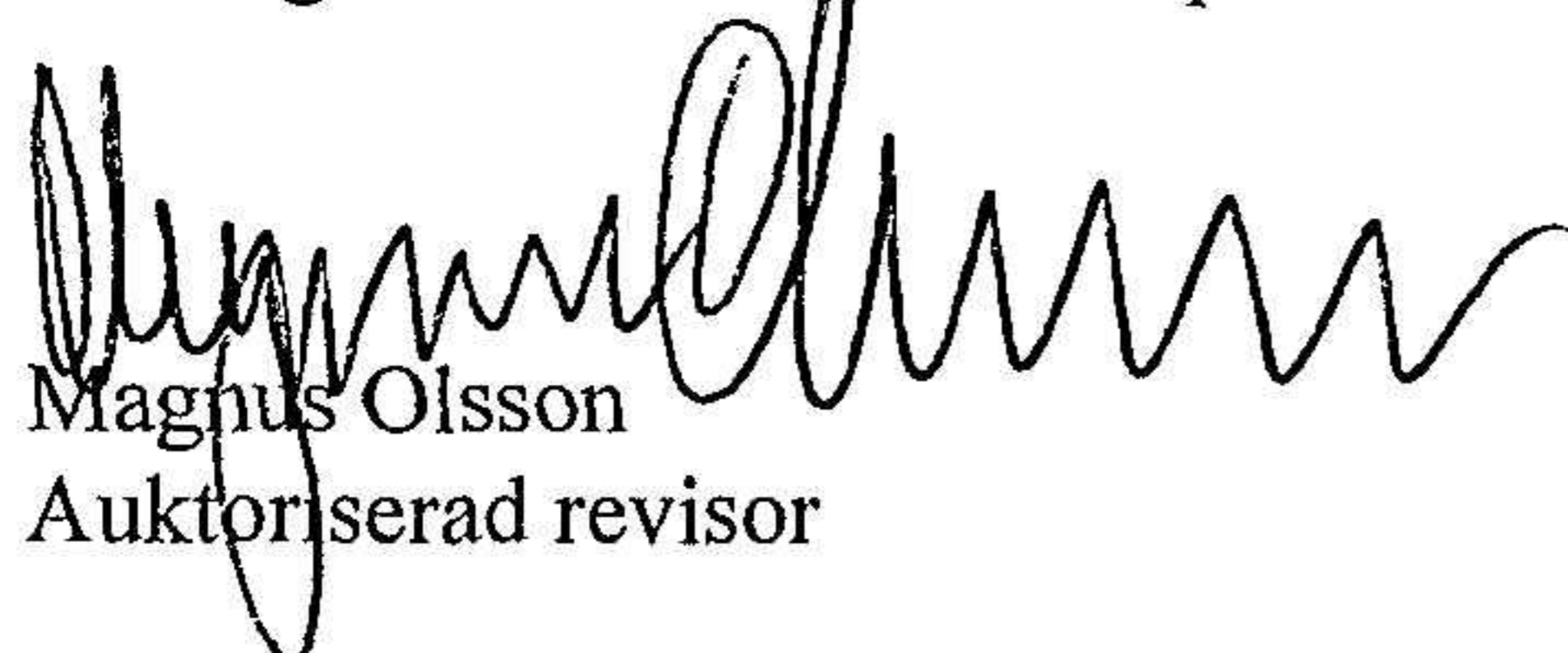
Torsås 2023-05-02



Michael Derk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-08.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Olsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Real Fastigheter i Torsås AB, org.nr 556882-7942

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Real Fastigheter i Torsås AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Real Fastigheter i Torsås ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för Real Fastigheter i Torsås AB.

### 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 Real Fastigheter i Torsås 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 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

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 revisions sed 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 vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Real Fastigheter i Torsås AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Real Fastigheter i Torsås 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 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

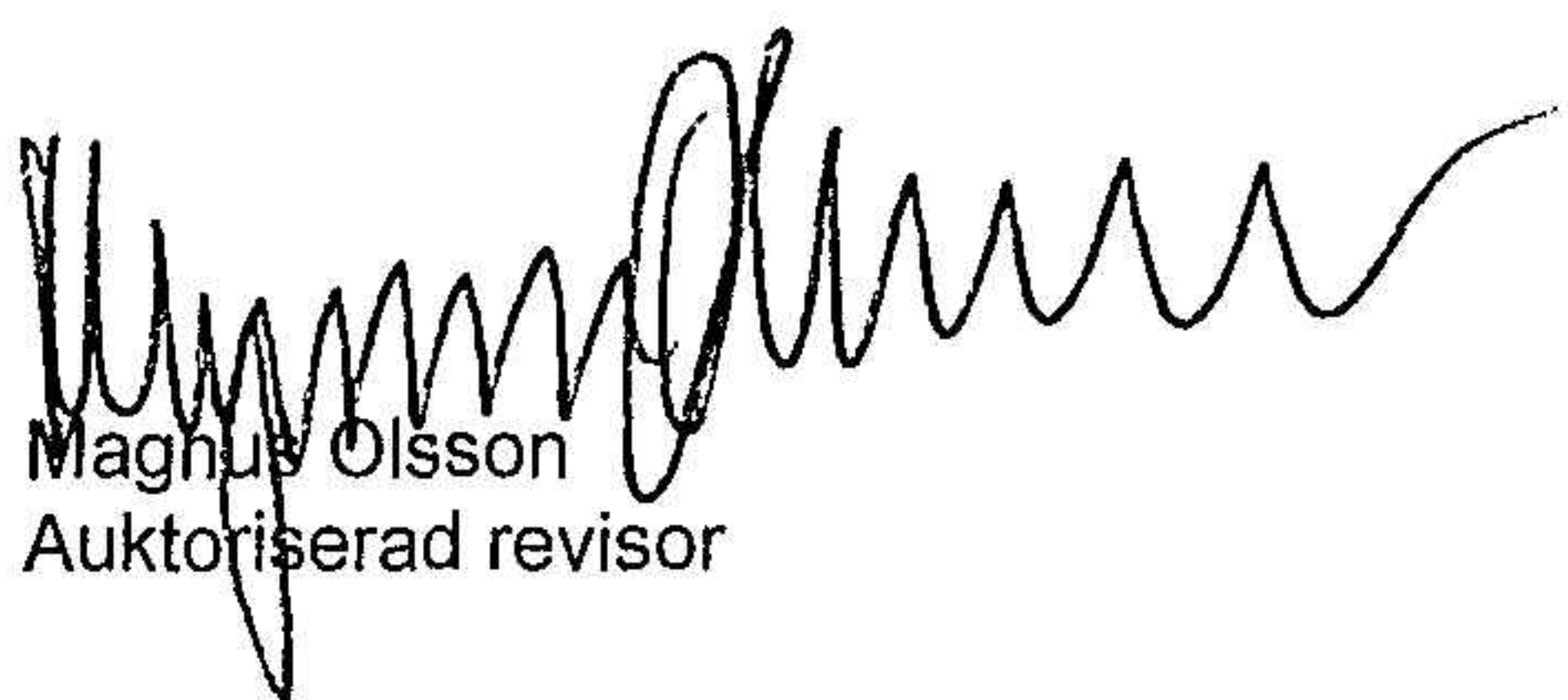
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 vårt 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.

Sundsvall den 8 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Olsson  
Auktoriserad revisor