

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01--2021-12-31

för

Smallville AB (publ)
559169-5233

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Koncernens kassaflödesanalys	7
Moderföretagets resultaträkning	8
Moderföretagets balansräkning	9
Moderföretagets kassaflödesanalys	11
Rapport över förändring i eget kapital	12
Noter	13

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överrens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 28 juni 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 28 juni 2022



Lars Kristiansson

Smallville AB (publ)
559169-5233

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SMALLVILLE AB (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören för Smallville AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Smallville är specialister på fastighetsutveckling. Affärsidén grundar sig i byggnation av bostäder i Stockholmsregionen. Vårt fokus är att genomföra projekt inom konceptet Lilleby™ om 50-100 bostäder. Lilleby är ett bostadskoncept som skapar möjligheter för fler människor att leva ett bättre, tryggare och mer hållbart liv. Tänk dig ett eget hus, nära naturen med grannar du känner.

Moderbolaget Smallville AB (publ) med säte i Stockholm har inte bedrivit någon egen verksamhet under räkenskapsåret annat än att förvärva, äga och förvalta dotterbolag inom bostadsbranschen, samt säkerställa finansiering för koncernens verksamhet.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 51% av Valoria Holding AB, 559165-9767 och till 49% av TryggHem Projekt 1 AB (publ), 559046-7345.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1 januari 2021 - 31 december 2021 i korthet

- Nettoomsättningen uppgick till 17,2 mkr (0,1) och avser intäkter från det pågående projektet Mariefreds Strand.
- Rörelseresultatet uppgick till -4,2mkr (-7,9).
- Periodens resultat uppgick till -21,2 mkr (-17,9).
- Totala tillgångar uppgick till 140,0 mkr (146,6), eget kapital 5,3 mkr (26,6) samt räntebärande skulder 98,3 mkr (91,4).

Väsentliga händelser under året 1 januari 2021 - 31 december 2021

- Projektet Mariefreds Strand etapp 1 är slutsålt och i full produktion med första inflyttning under andra kvartalet 2022.
- Smallville har avyttrat fastigheten Strängnäs Södra Skogen för 20 mkr.
- Smallville har avyttrat projektet Mälarvyn Skokloster för 18 mkr.
- Projektet Lilleby Trosa Trädgårdsstad pågår med detaljplanarbete.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (koncernen)

(Tkr)	2021	2020	2018/2019
Nettoomsättning	17 182	86	66
Rörelseresultat	-4 235	-7 919	-1 768
Resultat e. finansiella poster	-21 237	-17 928	-8 749
Balansomslutning	139 991	146 550	103 839
Soliditet ⁽¹⁾	3,8%	18,1%	27,8%
Räntetäckningsgrad, ggr ⁽²⁾	neg	neg	neg
Skuldsättningsgrad, % ⁽⁵⁾	1848,3%	344,3%	253,0%
Avkastning på eget kapital ⁽⁴⁾	neg	neg	neg
Räntebärande skulder, KSEK ⁽⁵⁾	98 254	91 432	72 948

Smallville AB (publ)
559169-5233

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (moderbolag)

(Tkr)	2021	2020	2018/2019
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat e. finansiella poster	17 208	-5 662	-7 104
Soliditet ⁽¹⁾	16,6%	28,8%	28,9%

⁽¹⁾ Justerat eget kapital / Balansomslutning

⁽²⁾ Rörelseresultat dividerat med räntekostnader och liknande resultatposter

⁽³⁾ Räntebärande skulder dividerat med eget kapital

⁽⁴⁾ Periodens resultat dividerat med totalt eget kapital

⁽⁵⁾ Mängden räntebärande skulder

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Verksamheten inom Smallville är projektrelaterad. Praktiskt taget varje projekt är unikt. Storlek, utformning, miljö och finansiering med mera - allt varierar för varje nytt projekt. Risken finns att de framarbetade koncepten för projekten bygger på felaktiga försäljningsprisantaganden, eller att koncepten inte faller marknaden i smaken. De operationella riskerna i hanteringen av projekten kan till stor del avse val av underleverantörer. Eftersom försäljningen i regel sker på ritning ställs stora krav på mäklarnas förmåga och kompetens. Val av arkitekter/projektörer är också en kritisk framgångsfaktor i projekten, liksom byggtreprenadform och byggtreprenör. Bristfällig projektering och bristfälliga upphandlingsunderlag kan leda till ökade kostnader för ändrings- och tilläggsarbeten. Vidare kan stigande materialpriser fördyra projekt i olika grad beroende på entreprenadform.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att Smallville inte kan möta betalningsförpliktelser till följd av otillräcklig likviditet eller soliditet. Koncernens projektverksamhet är kapitalkrävande och koncernens förmåga att tillgodose framtida kapitalbehov är beroende av att aktuella tidplaner för projekten kan hållas samt finansiering. Bolagets obligationslån om 100 Mkr har förlängts och förfaller till betalning i juni 2023. I och med att bolaget nu har fått till stånd en förlängning av obligationslånet bedömer styrelsen att bolaget och koncernen har nödvändig finansiering för att driva projektportföljen vidare och realisera de värden som finns i pågående fastighetsprojekt.

Förväntad framtida utveckling

Smallville har lagt grunden för en positiv framtida utveckling med ett flertal intressanta projekt inom Lilleby konceptet.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst från föregående år	37 964 659
Årets resultat	-17 207 615
	<u>20 757 044</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	20 757 044
	<u>20 757 044</u>

Beträffande moderföretagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Smallville AB (publ)
559169-5233

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (Tkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	17 182	86
		17 182	86
Rörelsens kostnader			
Produktion och driftskostnader		-14 470	0
Övriga externa kostnader		-6 947	-5 462
Övriga rörelsekostnader		0	-2 543
Rörelseresultat		-4 235	-7 919
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		21	3
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-17 023	-10 012
Resultat efter finansiella poster		-21 237	-17 928
Skatt på årets resultat	6	0	0
ÅRETS RESULTAT		-21 237	-17 928
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-21 237	-17 928

Smallville AB (publ)
559169-5233

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	8	116 256	135 722
Övriga fordringar	9	17 589	5 535
		<u>133 845</u>	<u>141 257</u>
Kassa och bank		6 146	5 293
Summa omsättningstillgångar		139 991	146 550
SUMMA TILLGÅNGAR		139 991	146 550

Smallville AB (publ)
559169-5233

KONCERNBALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (5 000 aktier)		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		26 053	43 981
Årets resultat		-21 237	-17 928
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 316	26 553
Summa eget kapital		5 316	26 553
Långfristiga skulder			
Obligationslån	10 11	98 254	91 432
		98 254	91 432
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		180	300
Leverantörsskulder		8 812	2 771
Övriga skulder		21 191	22 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	6 238	2 854
		36 421	28 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 991	146 550

Smallville AB (publ)
559169-5233

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-4 235	-7 919
Erlagd ränta och övriga finansiella poster		-10 180	-9 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-14 415	-17 529
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av projektfastigheter		19 466	-50 009
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-12 054	4 691
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		7 856	26 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten		853	-36 502
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag och intressebolag		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		0	15 650
Upptagna lån		0	22 085
Återbetalda lån		0	-3 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	33 895
Årets kassaflöde		853	-2 607
Likvida medel vid årets början		5 293	7 900
Likvida medel vid årets slut		6 146	5 293

Smallville AB (publ)
559169-5233

**MODERFÖRETAGETS
RESULTATRÄKNING**
(Tkr)

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	0	0
Övriga rörelseintäkter		0	4 000
		0	4 000
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-391	-456
Rörelseresultat		-391	3 544
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		21	3
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-16 838	-9 209
Resultat efter finansiella poster		-17 208	-5 662
Resultat före skatt		-17 208	-5 662
Skatt på årets resultat	6	0	0
ÅRETS RESULTAT		-17 208	-5 662

Smallville AB (publ)
559169-5233

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
(Tkr)			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	35 050	35 050
		<u>35 050</u>	<u>35 050</u>
Summa anläggningstillgångar		35 050	35 050
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		86 166	92 032
Övriga fordringar	9	1 000	1 417
		<u>87 166</u>	<u>93 449</u>
Kassa och bank		6 045	5 233
Summa omsättningstillgångar		93 211	98 682
SUMMA TILLGÅNGAR		128 261	133 732

Smallville AB (publ)
559169-5233

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (5 000 aktier)		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		37 964	43 626
Årets resultat		-17 208	-5 662
		<u>20 756</u>	<u>37 964</u>
Summa eget kapital		21 256	38 464
Långfristiga skulder			
Obligationslån	10 11	98 254	91 433
		<u>98 254</u>	<u>91 433</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		174	2
Skulder till koncernföretag		50	50
Övriga skulder		2 289	2 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	6 238	1 143
		<u>8 751</u>	<u>3 835</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 261	133 732

Smallville AB (publ)
559169-5233

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-391	3 544
Erhållen ränta		21	0
Erlagd ränta och övriga finansiella poster		-10 017	-9 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-10 387	-6 061
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		6 283	-2 803
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		4 916	3 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten		812	-5 860
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		0	-35 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-35 000
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		0	15 650
Upptagna lån		0	22 724
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	38 374
Årets kassaflöde		812	-2 486
Likvida medel vid årets början		5 233	7 719
Likvida medel vid årets slut		6 045	5 233

Smallville AB (publ)
559169-5233

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa
Vid årets början	500	52 730	-26 677	26 553
Årets resultat			-21 237	-21 237
Vid årets slut	500	52 730	-47 914	5 316

Moderbolaget

	Aktiekapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa
Vid årets början	500	43 626	-5 662	38 465
Resultatdisposition		-5 662	5 662	0
Årets resultat			-17 208	-17 208
Vid årets slut	500	37 964	-17 208	21 257

Smallville AB (publ)
559169-5233

NOTER

Not 1 Allmän information

Smallville AB (publ) med organisationsnummer 559169-5233 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Sturegatan 32, 114 36 Stockholm. Företaget och dess dotterföretag ("koncernens") verksamhet omfattar fastighetsutveckling och affärsidén grundar sig i byggnation av bostäder i Stockholmsregionen.

Smallville AB (publ) är ett dotterbolag till Valoria Holding AB, 559165-9767.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* ("K3").

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Smallville AB (publ) och de företag över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett annat företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen av om ett bestämmande inflytande föreligger, ska hänsyn tas till innehav av finansiella instrument som är potentiellt röstberättigade och som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras till röstberättigade eget kapitalinstrument. Hänsyn ska också tas till om företaget genom agent har möjlighet att styra verksamheten. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 % av rösterna. Bolaget har per den 31 december 2021 inte konsoliderat de bostadsrättsföreningar där pågående projekt drivs, då kriterierna för konsolidering ej bedöms uppfyllda.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget. Se avsnitt Rörelseförvärv nedan för redovisning av förvärv och avyttring av dotterföretag.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Minoritetsintresse

Koncernens resultat och komponenter i eget kapital är hänförligt till moderföretagets ägare och minoritetsintresse. Minoritetsintressen redovisas separat inom eget kapital i koncernbalansräkningen och i direkt anslutning till posten Årets resultat i koncernresultaträkningen. Om koncernmässigt eget kapital avseende dotterföretaget är negativt, redovisas minoritetsintresset i dotterföretaget som en fordran på minoriteten, en negativ post inom eget kapital, endast om minoriteten har en bindande förpliktelse att täcka kapitalunderskottet och har förmåga att fullgöra förpliktelsen.

Andelar i intresseföretag

Ett intresseföretag är ett företag där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande, normalt omfattar det företag där koncernen innehar 20 % - 50 % av rösterna. Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden redovisas en investering i ett intresseföretaget inledningsvis till tillgångens anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets resultat efter förvärvstidpunkten. Erhållna utdelningar från intresseföretaget minskar investeringens redovisade värde. Det redovisade värdet justeras även för att återspegla andra förändringar intresseföretagets eget kapital.

Andel i intresseföretagets resultat efter skatt redovisas som "Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures" i koncernens resultaträkning.

Smalville AB (publ)
559169-5233

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av intäkter från fastighetsutvecklingsprojekt.

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder

Bolaget tillämpar successiv vinstavräkning för sina bostadsprojekt. Bolagets metod innebär att vinstavräkningen sker i två steg:

Vinstavräkning i det första steget sker i samband med det initiala detaljplanarbetet i takt med att viktiga milstolpar uppnås i form av planbesked, samråd, antagen detaljplan och slutligen laga kraftvunnen detaljplan samt när den juridiska strukturen med bostadsrättsförening för projektet skapats och projektet fått sin ekonomiska plan/kostnadskalkyl godkänd hos myndighet med en tillförlitlig ekonomisk prognos.

Vinstavräkning i det andra steget sker från och med produktionsstart enligt principerna för successiv vinstavräkning baserat på färdigställandegrad och försäljningsgrad.

Övriga intäkter

Övriga intäkter avser hyresintäkter från ägda fastigheter och redovisas i den period som avses.

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Utländsk valuta

Moderföretagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Omräkning av poster i utländsk valuta

Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om.

Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen, i den period de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de avser enligt effektivräntemetoden.

Personal

Koncernen har ingen anställd personal och några löner och ersättningar har ej utbetalats.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, utom i de fall koncernen kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid.

Smallville AB (publ)
559169-5233

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden.

Exploaterings- och projektfastigheter

Fastigheter innehas för utveckla och avyttra bostäder såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

I samband med upprättandet av de finansiella rapporterna enligt tillämpade redovisningsprinciper måste styrelsen och företagsledningen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen och företagsledningen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Styrelsen har inhämtat externa värderingar avseende koncernens fastigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar om andra förutsättningar tillkommer. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna avser i detta skede framförallt värdering av exploaterings- och projektfastigheter.

Smallville AB (publ)
559169-5233

Not 4 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning per verksamhetsgren	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter	0	86	0	0
Intäkter från projektutveckling	17 182	0	0	0
Summa	17 182	86	0	0

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	-10 201	-9 912	-10 016	-9 608
Valutakursvinst/förlust	-2 364	4 239	-2 364	4 239
Övriga finansiella kostnader	-4 458	-4 339	-4 458	-3 839
Summa	-17 023	-10 012	-16 838	-9 208

Not 6 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	0	0	0	0
Skatt på årets resultat	0	0	0	0

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	-21 237	-17 928	-17 208	-5 662
Skatt beräknad enligt svensk skattesats	4 375	3 837	3 545	1 212
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 428	-1 051	-2 425	-1 002
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		0	0	0
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-1 947	-2 786	-1 120	-210
Summa	0	0	0	0
Årets redovisade skattekostnad	0	0	0	0

Not 7 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	35 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 050
Utgående redovisat värde	35 050

Företagets innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Bokfört värde
Lilleby Bostad AB, 559165-9742	Stockholm	500	100%	10 050
Lilleby Bostad Krymla AB, 559177-6553	Stockholm	500	100%	25 000
Summa				35 050

Not 8 Exploaterings- och projektfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	135 722	85 713	0	0
Inköp och pågående projekt	21 354	61 351	0	0
Försäljning	-40 820	-11 342	0	0
Summa	116 256	135 722	0	0

Smallville AB (publ)
559169-5233

Not 9 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Erlagd handpenning förvärv	1 000	1 000	1 000	1 000
Övriga fordringar	16 589	4 535	0	417
Summa	17 589	5 535	1 000	1 417

Not 10 Långfristiga skulder

Ingen del av bolagets långfristiga skulder förfaller senare än fem år efter balansdagen.

Koncernen driver utvecklingen av pågående projekt i bostadsrättsföreningar, som förvärvar mark genom bolagsöverlåtelser från Smallville och dess dotterbolag. Per den 31 december 2021 har de tre bostadsrättsföreningar som driver projektet Mariefreds Strand upptagitlån för byggfinansiering om 15 000 kSEK som förfaller till betalningen 2022-06-30.

Not 11 Obligationslån

Utestående obligationslån per den 31 december 2021 uppgick till 36 000 kSEK, 4 250 kEUR och 22 000 kNOK.

- Obligationernas återbetalningsdag är den 30 juni 2023.
- Obligationerna löper med en fastställd årlig nominell ränta om 10 %, där ränteutbetalningar sker kvartalsvis i efterskott. Ränteförfallodagarna är den 20 februari, 20 maj, 20 augusti och 20 november varje år.

Säkerheterna för obligationslånet består dels av en aktiepant i fastighetsägande dotterbolag, pant i reversfordringar på bostadsrättsföreningar för koncernens fastighetsutvecklingsprojekt, samt pant i bolagets bankkonto för inbetalningar från avslutade projekt.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	6 238	1 254	6 238	1 143
Övriga poster	0	1 600	0	0
Summa	6 238	2 854	6 238	1 143

Not 13 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000	45 000	0	0
Andelar i koncernföretag	0	0	10 050	50
Pantsatt bankkonto	5 864	4 628	5 864	4 628
Övriga ställda säkerheter	110 924	110 924	86 165	102 031
Summa	156 788	160 552	102 079	106 709

Not 14 Eventualförpliktelser

Inga övriga eventualförpliktelser per 31 december 2021 (0).

Smallville AB (publ)
559169-5233

Not 15 Upplysning om ersättning till revisorn

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Hummelkläppen				
revisionsuppdrag	173	100	173	100
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0	0
skatterådgivning	0	0	0	0
övriga tjänster	0	0	0	0
Summa	173	100	173	100

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 16 Händelser efter balansdagen

• Smallville har i mars 2022 genomfört ett skriftligt förfarande gällande en förlängning av bolagets obligationslån fram till 30 juni 2023. I och med att bolaget nu har fått till stånd en förlängning av obligationslånet bedömer styrelsen att bolaget och koncernen har nödvändig finansiering för att driva projektportföljen vidare och realisera de värden som finns i pågående fastighetsprojekt.

Not 17 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att medel till årsstämmans förfogande 20 757 044 kronor balanseras i ny räkning.

Stockholm den 1 juni 2022

Anti Avsan
Styrelseordförande

Lars Kristiansson

Eric Rosenberg

Min revisionsberättelse har lämnats den

Mathias Fredriksson
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."

LARS KRISTIANSSON

Styrelsen

Serienummer: 19620521xxxx

IP: 85.24.xxx.xxx

2022-06-27 12:42:58 UTC



ERIC ROSENBERG

Styrelsen

Serienummer: 20010218xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2022-06-28 10:01:10 UTC



ANTI AVSAN

Styrelsen

Serienummer: 19580108xxxx

IP: 81.233.xxx.xxx

2022-06-28 14:19:28 UTC



Mathias Reidar Fredriksson

Revisor

Serienummer: 19850425xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2022-06-28 14:24:57 UTC



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/validate>

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Smallville AB (publ)
Org.nr 559169-5233

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Smallville AB (publ) för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 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 och koncernredovisningen.

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

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Smallville AB (publ) för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 revisionssed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm, denna revisionsberättelse har undertecknats elektroniskt vid nedan angivet datum.

Mathias Fredriksson
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."

Mathias Reidar Fredriksson

Revisor

Serienummer: 19850425xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2022-06-28 14:24:57 UTC



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/validate>