

Årsredovisning

för

Rothea Fastighetsutveckling AB

559194-0266

Räkenskapsåret

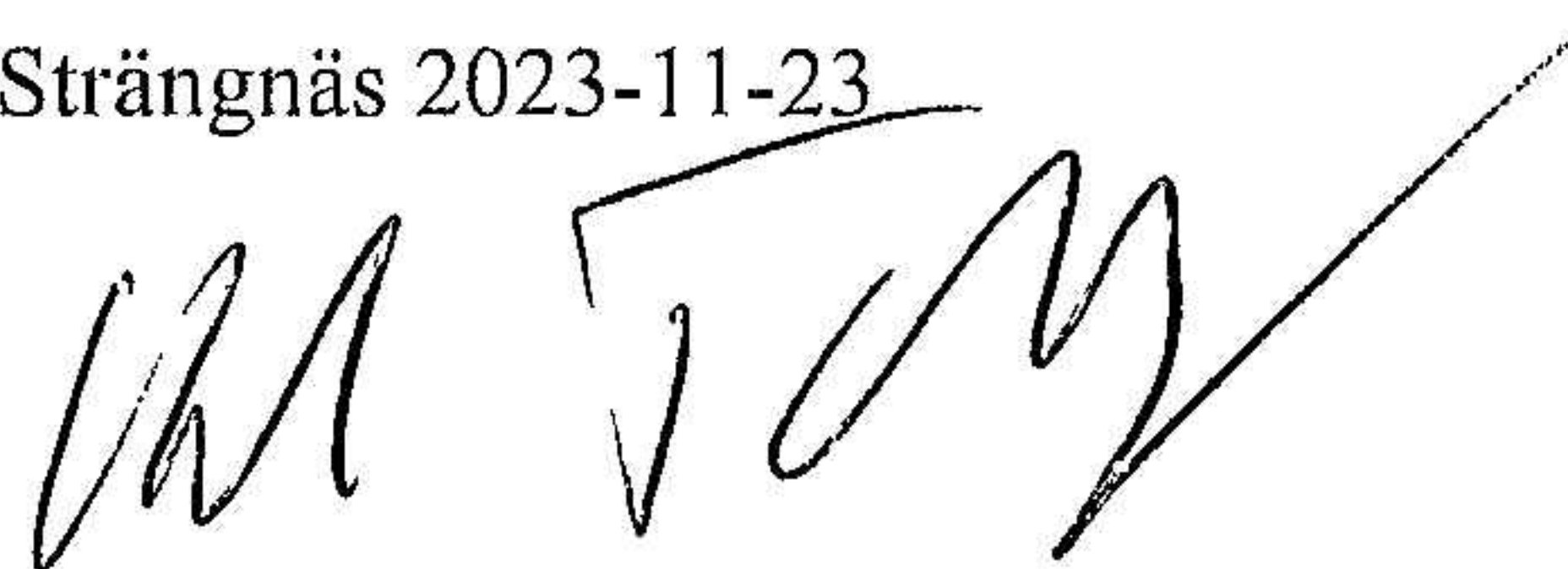
2022-10-01 - 2023-09-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Rothea Fastighetsutveckling AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-11-23. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Strängnäs 2023-11-23



Karl Trollborg

Årsredovisning

för

Rothea Fastighetsutveckling AB

559194-0266

Räkenskapsåret

2022-10-01 - 2023-09-30

Styrelsen för Rothea Fastighetsutveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-10-01 - 2023-09-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall direkt eller genom dotterbolag köpa, förvalta och sälja fastigheter, hela eller delar av fastigheter eller fastighetsprojekt. Bolaget skall dessutom idka konsultverksamhet inom ovanstående områden, företrädesvis gentemot dotterbolag och därmed förenlig verksamhet. Bolaget har inga anställda.

Bolaget har finansierat sin verksamhet med ägarlån. Dessa lån går sedan vidare till dotterbolag för dessas fastighetsförvärv.

Företaget har sitt säte i Strängnäs kommun, Södermanlands län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året koncentrerat sin fastighetsportfölj samt stärkt sin likviditet och soliditet genom en nyemission.

Marknaden för fastighetsutveckling har under räkenskapsåret präglats av kraftig inbromsning till följd av minskad ekonomisk aktivitet i allmänhet. Rothea har mött detta genom att sälja sitt dotterbolag Swedish Multiple Group AB samt genom dotterbolaget Rotea Projekt 14 AB sin mark i Hammarö kommun. Båda projekten har avyttrats med en mindre vinst.

Satsningar har fortsatt genom att bolaget fullföljt sin investering i Kungälv kommun genom dotterbolaget Rotea Projekt 15 AB samt i Karlstads kommun genom dotterbolaget Väse Invest AB.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022/23 | 2021/22 | 2020/21 | 2019/20 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -167 | 29 | -206 | -76 |
| Soliditet (%) | 98,2 | 3,0 | 3,9 | 4,9 |

h/o
W
K P6

2023113003123

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Fri överkurs- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 300 000 | | -22 948 | 29 206 | 306 258 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | 29 206 | -29 206 | 0 |
| Nyemission | 165 000 | 13 447 500 | | | 13 612 500 |
| Årets resultat | | | | 901 946 | 901 946 |
| Belopp vid årets utgång | 465 000 | 13 447 500 | 6 258 | 901 946 | 14 820 704 |

Tidigare villkorade aktieägartillskott (300 000 kr) har omvandlats till ovillkorade aktieägartillskott.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| fri överkursfond | 13 447 500 |
| balanserad vinst | 6 258 |
| årets vinst | 901 946 |
| | 14 355 704 |

| | |
|------------------------|-------------------|
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 14 355 704 |
| | 14 355 704 |

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

fic

*Ulf AS #
Pg*

Resultaträkning

Not

2022-10-01
-2023-09-30

2021-10-01
-2022-09-30

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-358 765

-283 464

Summa rörelsekostnader

-358 765

-283 464

Rörelseresultat

-358 765

-283 464

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

480 000

0

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

184 189

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-472 133

312 670

Summa finansiella poster

192 055

312 670

Resultat efter finansiella poster

-166 710

29 206

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

1 360 000

0

Lämnade koncernbidrag

-196 918

0

Förändring av periodiseringsfonder

-58 360

0

Summa bokslutsdispositioner

1 104 722

0

Resultat före skatt

938 012

29 206

Skatter

Skatt på årets resultat

-36 066

0

Årets resultat

901 946

29 206

2023113003124

Ho H
Kl PK W
P6

Balansräkning

Not

2023-09-30

2022-09-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | | |
|---|---------------|----------|
| 2 | 70 590 | 0 |
| | 70 590 | 0 |

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

| | | |
|---|---------|-----------|
| 3 | 112 968 | 2 200 000 |
|---|---------|-----------|

Fordringar hos koncernföretag

| | | |
|---|------------|---|
| 4 | 10 000 000 | 0 |
|---|------------|---|

Summa finansiella anläggningstillgångar

| | |
|-------------------|------------------|
| 10 112 968 | 2 200 000 |
|-------------------|------------------|

Summa anläggningstillgångar

| | |
|-------------------|------------------|
| 10 183 558 | 2 200 000 |
|-------------------|------------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

| | |
|-----------|-----------|
| 2 047 077 | 5 448 006 |
|-----------|-----------|

Övriga fordringar

| | |
|----|-------|
| 10 | 6 250 |
|----|-------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | |
|--------|--------|
| 98 427 | 23 906 |
|--------|--------|

Summa kortfristiga fordringar

| | |
|------------------|------------------|
| 2 145 514 | 5 478 162 |
|------------------|------------------|

Kassa och bank

Kassa och bank

| | |
|-----------|-----------|
| 2 805 172 | 2 599 951 |
|-----------|-----------|

Summa kassa och bank

| | |
|------------------|------------------|
| 2 805 172 | 2 599 951 |
|------------------|------------------|

Summa omsättningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| 4 950 685 | 8 078 113 |
|------------------|------------------|

SUMMA TILLGÅNGAR

15 134 243

10 278 113

tio

PS MS
AKP PG

Balansräkning

Not

2023-09-30

2022-09-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

465 000

300 000

Summa bundet eget kapital

465 000

300 000

Fritt eget kapital

Fri överkursfond

13 447 500

0

Balanserat resultat

6 258

-22 949

Årets resultat

901 946

29 206

Summa fritt eget kapital

14 355 704

6 258

Summa eget kapital

14 820 704

306 258

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

58 360

0

Summa obeskattade reserver

58 360

0

Långfristiga skulder

Övriga skulder

0

9 900 000

Summa långfristiga skulder

0

9 900 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

92 024

40 605

Skulder till koncernföretag

82 090

0

Skatteskulder

36 066

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

45 000

31 250

Summa kortfristiga skulder

255 180

71 855

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 134 243

10 278 113

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Koncernredovisning upprättas ej med hänvisning till undantagsregelna i årsredovisningslagen 7 kap. 3§.

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 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2023-09-30 | 2022-09-30 |
|---|---------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp | 70 590 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 70 590 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 70 590 | 0 |

Not 3 Andelar i koncernföretag

Dotterbolagen utgörs av Rotea Projekt 14 AB (559206-0676), Rotea Projekt 15 AB (559336-8151) samt Väse Invest AB (559340-5714).

| | 2023-09-30 | 2022-09-30 |
|---|----------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 200 000 | 2 200 000 |
| Inköp | 12 968 | 0 |
| Försäljningar | -2 100 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 112 968 | 2 200 000 |
| Utgående redovisat värde | 112 968 | 2 200 000 |

fio
MP
PG

2023113003128

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

| | 2023-09-30 | 2022-09-30 |
|---|-------------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Tillkommande fordringar | 10 000 000 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 10 000 000 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 10 000 000 | 0 |

Strängnäs 2023-11-23



Karl Trollborg
Ordförande



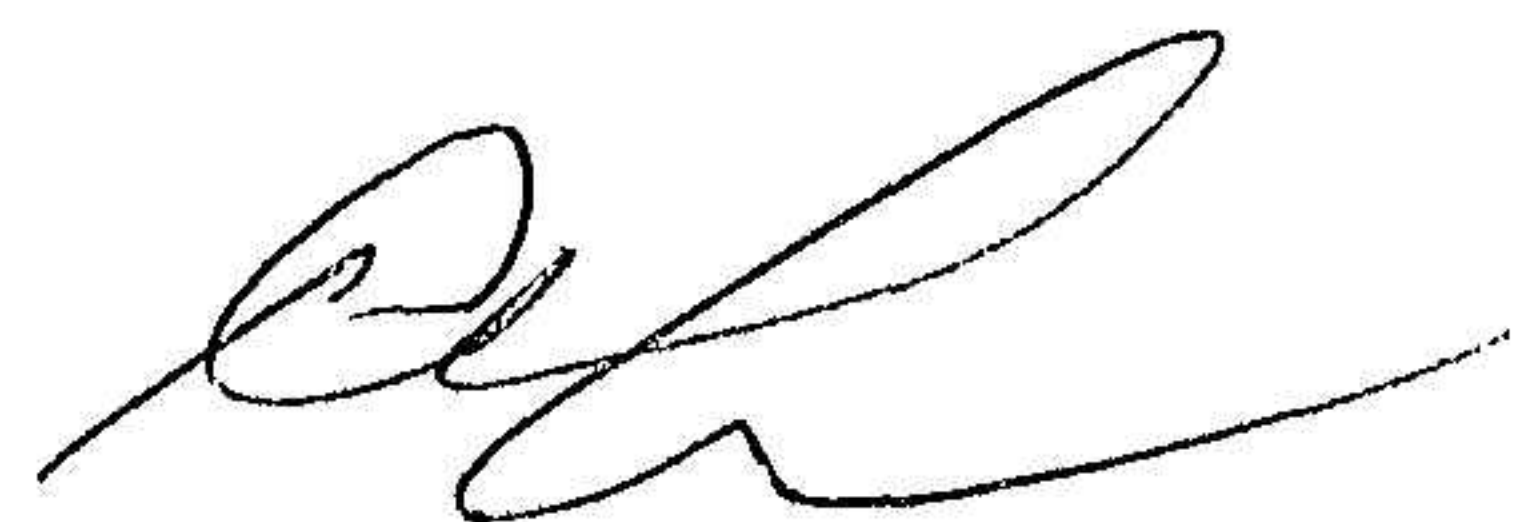
Rolf/Dickson Könberg



Per Ganstrand



Henrik Haglund

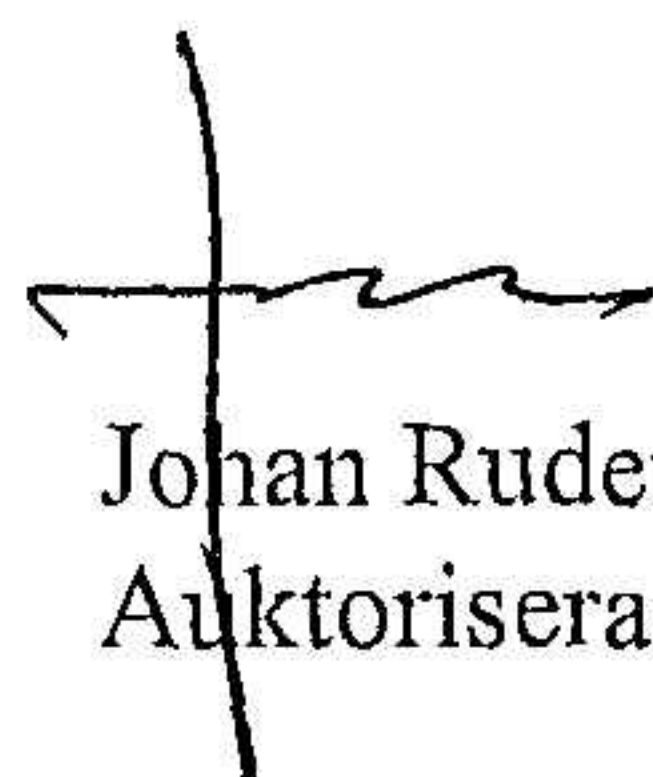


Tor-Björn Johansson



Peter Servin

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-11-23



Johan Rudengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rothea Fastighetsutveckling AB
Org.nr 559194-0266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Rothea Fastighetsutveckling AB för räkenskapsåret 2022-10-01 - 2023-09-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Rothea Fastighetsutveckling ABs finansiella ställning per den 2023-09-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Rothea Fastighetsutveckling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Rothea Fastighetsutveckling AB för räkenskapsåret 2022-10-01 - 2023-09-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Rothea Fastighetsutveckling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Eskilstuna den 23 november 2023



Johan Rudengren
Auktoriserad revisor