

# Årsredovisning

för

## Selihof Lödde 1 AB

556754-6063

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Selihof Lödde 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-04-25. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Löddeköpinge 2024-04-25



Mikael Hofmann

Styrelsen för Selihof Lödde 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Kävlinge.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Selihof Lödde 1 AB äger fastigheten Kävlinge Löddeköpinge 23:18. Nybyggnation av flera byggnader pågår på fastigheten. En av byggnaderna helt färdigställd 2022 och fullt uthyrd. Hyresgäster har flyttat in i de andra två byggnaderna men de inte är helt färdigställda.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 098	1 991	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-2 526	-899	-678	-952	-373
Balansomslutning	160 135	101 243	64 433	28 800	27 821
Soliditet (%)	0,1	0,2	0,2	0,4	1,0
Avkastning på totalt kap. (%)	2,0	1,2	neg	neg	neg
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 337 092	-1 235 779	201 313
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-1 235 779	1 235 779	0
Erhållna aktieägartillskott		4 300 000		4 300 000
Årets resultat			-4 312 392	-4 312 392
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>4 401 313</b>	<b>-4 312 392</b>	<b>188 921</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 6.700.000 kr (2.400.000).

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 401 313
årets förlust	-4 312 392
	<b>88 921</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	88 921

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

2024051315469

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		5 097 555	1 991 428
Övriga rörelseintäkter		0	59 600
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>5 097 555</b>	<b>2 051 028</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 527 437	-568 249
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-437 078	-327 808
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 964 515</b>	<b>-896 057</b>
<b>Rörelseresultat</b>	4	<b>3 133 040</b>	<b>1 154 971</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	115 775	13 316
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-5 774 378	-2 067 112
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 658 603</b>	<b>-2 053 796</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 525 563</b>	<b>-898 825</b>
Bokslutsdispositioner	7	-1 786 829	-336 954
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 312 392</b>	<b>-1 235 779</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 312 392</b>	<b>-1 235 779</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

47 312 950

47 750 028

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

9

108 660 095

41 730 508

**155 973 045**

**89 480 536**

**Summa anläggningstillgångar**

**155 973 045**

**89 480 536**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 338 099

926 133

Övriga fordringar

1 658 423

6 159 373

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

222 741

243 864

**3 219 263**

**7 329 370**

*Kassa och bank*

942 437

4 433 100

**Summa omsättningstillgångar**

**4 161 700**

**11 762 470**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**160 134 745**

**101 243 006**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

11

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

4 401 313

1 337 092

Årets resultat

-4 312 392

-1 235 779

**88 921**

**101 313**

**Summa eget kapital**

**188 921**

**201 313**

#### Långfristiga skulder

12, 13, 14

Byggnadskreditiv

82 000 000

48 785 751

Skulder till kreditinstitut

33 812 500

34 887 500

Skulder till koncernföretag

26 900 000

14 700 000

Övriga skulder

463 000

0

**Summa långfristiga skulder**

**143 175 500**

**98 373 251**

#### Kortfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut

1 075 000

1 075 000

Leverantörsskulder

12 122 076

71 481

Skulder till koncernföretag

1 836 909

377 034

Aktuella skatteskulder

257 651

172 837

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

1 478 688

972 090

**Summa kortfristiga skulder**

**16 770 324**

**2 668 442**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**160 134 745**

**101 243 006**

## 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.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	2%
-----------	----

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Finansiella instrument

##### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

##### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### Inkomstskatter

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.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### 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.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

### Not 2 Leasing, leasinggivaren

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	7 353 950	2 300 000
Senare än ett år men inom fem år	32 603 450	9 200 000
Senare än fem år	26 203 408	9 583 333
	<b>66 160 808</b>	<b>21 083 333</b>

Ovanstående framtida hyresintäkter är angivna som nominella belopp. Uppsägningstid/förlängningstid är 9-12 månader innan avtalsperiodens utgång med en eventuell förlängning på 1-5 år.

### Not 3 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där Selihof Lödde 1 AB är dotterföretag är HME Investment AB, org.nr 559197-7623, Kävlinge. Moderföretaget är en mindre koncern och upprättar inte koncernredovisning med stöd av ÅRL 7:3.

### Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Under året har inköp från koncernföretag gjorts med 80.320 kr (70.320). Det har inte skett någon försäljning till koncernföretag under året.

2024051315475

**Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	115 775	13 316
	<b>115 775</b>	<b>13 316</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga räntekostnader	-5 774 378	-2 067 112
	<b>-5 774 378</b>	<b>-2 067 112</b>

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	651 497	0
Lämnade koncernbidrag	-2 438 326	-336 954
	<b>-1 786 829</b>	<b>-336 954</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 077 836	26 223 960
Omklassificeringar	0	21 853 876
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 077 836</b>	<b>48 077 836</b>
Ingående avskrivningar	-327 808	0
Årets avskrivningar	-437 078	-327 808
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-764 886</b>	<b>-327 808</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 312 950</b>	<b>47 750 028</b>
Bokfört värde byggnader	21 088 990	21 526 068
Bokfört värde mark	26 223 960	26 223 960
	<b>47 312 950</b>	<b>47 750 028</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 730 508	32 675 777
Inköp	66 929 587	30 908 607
Omklassificeringar	0	-21 853 876
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>108 660 095</b>	<b>41 730 508</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 660 095</b>	<b>41 730 508</b>

2024051315476

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	72 909	19 917
Upplupna intäkter	149 832	223 947
	222 741	243 864

**Not 11 Antal aktier och kvotvärde**

Aktiekapitalet består av 1.000 aktier med kvotvärde 100 kr.

**Not 12 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	138 412 500	94 073 251
	138 412 500	94 073 251

**Not 13 Skulder som avser flera poster**

Företagets räntebärande skulder redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Byggnadskreditiv	82 000 000	48 785 751
Övriga skulder till kreditinstitut	33 812 500	34 887 500
	115 812 500	83 673 251
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 075 000	1 075 000
	1 075 000	1 075 000

**Not 14 Ställda säkerheter**


	2023-12-31	2022-12-31
<b>Avseende skuld till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	118 500 000	91 500 000
	118 500 000	91 500 000

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	1 180 851	740 906
Upplupna räntekostnader	257 128	183 624
Övriga poster	40 709	47 560
	1 478 688	972 090

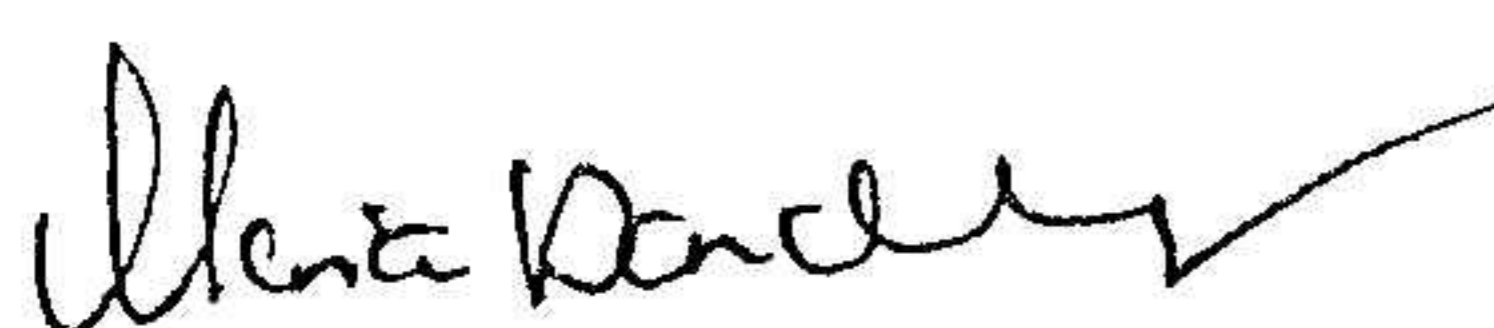
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Löddeköpinge 2024-04-25



Mikael Hofmann

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-25



Maria Danckler  
Auktoriserad revisor

2024051315477

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Selihof Lödde 1 AB, org.nr 556754-6063

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Selihof Lödde 1 AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Selihof Lödde 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 för Selihof Lödde 1 AB.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Selihof Lödde 1 AB enligt god revisors sed 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 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

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 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Selihof Lödde 1 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Selihof Lödde 1 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 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Löddeköpinge den 15 april 2024



Maria Danckler  
Auktoriserad revisor