

# Årsredovisning

för

## Svensk Tillgångsutveckling AB

556508-4026

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-28.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

### Elektroniskt underskriven av:

Christian Thiel, Styrelseledamot

2024-06-28

Styrelsen och verkställande direktören för Svensk Tillgångsutveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolagets verksamhet omfattar bland annat juridisk och ekonomisk rådgivning och konsultation i samband med fastighetsöverlåtelser samt köp och försäljning av fastigheter.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Feldthusen Invest AB, org nr 559039-2394.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Till följd av ökad osäkerhet på fastighetsmarknaden med högre finansieringskostnader, färre fastighetsbyggnationer och kundernas utmaningar att få finansieringslösningar på plats har bolaget gjort färre affärer under året, vilket i sin tur inneburit en lägre omsättning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	28 211	42 479	115 511	56 649
Resultat efter finansiella poster	1 719	8 459	20 508	11 232
Soliditet (%)	82	72	75	80

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	1 047 901	5 584 759	<b>6 752 660</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-6 000 000		<b>-6 000 000</b>
Balanseras i ny räkning			5 584 759	-5 584 759	<b>0</b>
Årets resultat				5 594 062	<b>5 594 062</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>632 660</b>	<b>5 594 062</b>	<b>6 346 722</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	632 660
årets vinst	5 594 062
	<b>6 226 722</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 000 000
i ny räkning överföres	4 226 722
	<b>6 226 722</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		28 210 672	42 479 441
Övriga rörelseintäkter		7 943	3 373
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>28 218 615</b>	<b>42 482 814</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-18 079 407	-25 367 996
Personalkostnader	3	-6 742 439	-8 131 746
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 772 250	-593 702
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-26 594 096</b>	<b>-34 093 444</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 624 519</b>	<b>8 389 370</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	202 741	79 050
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-107 909	-9 829
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>94 832</b>	<b>69 221</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 719 351</b>	<b>8 458 591</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		4 000 000	-1 200 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>4 000 000</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 719 351</b>	<b>7 258 591</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-125 289	-1 673 832
<b>Årets resultat</b>		<b>5 594 062</b>	<b>5 584 759</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	10 800 441	4 555 271
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 800 441</b>	<b>4 555 271</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		162 000	162 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>162 000</b>	<b>162 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 962 441</b>	<b>4 717 271</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		156 250	0
Övriga fordringar		1 480 614	393 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		182 853	1 610 131
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 819 717</b>	<b>2 003 429</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		57 251	52 088
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>57 251</b>	<b>52 088</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 658 379	14 773 219
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 658 379</b>	<b>14 773 219</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 535 347</b>	<b>16 828 736</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 497 788</b>	<b>21 546 007</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		632 660	1 047 901
Årets resultat		5 594 062	5 584 759
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 226 722</b>	<b>6 632 660</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 346 722</b>	<b>6 752 660</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		6 900 000	10 900 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>6 900 000</b>	<b>10 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		201 909	6 866
Skulder till koncernföretag		15 766	0
Skatteskulder		0	2 425 599
Övriga skulder		520 417	868 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		512 974	592 459
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 251 066</b>	<b>3 893 347</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 497 788</b>	<b>21 546 007</b>

## 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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider: 5 år

### Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	2 000 000	2 000 000
	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

### Not 3 Medelantalet anställda

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Medelantalet anställda	5	5

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter för omsättningstillgångar på bank	196 494	75 491
Skattefria ränteintäkter	1 159	69
Utdelning	5 088	3 490
	<b>202 741</b>	<b>79 050</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Skattefria räntekostnader	42 383	9 829
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	34	0
Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	65 492	0
	<b>107 909</b>	<b>9 829</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	5 148 973	2 705 556
Inköp	25 444 357	23 450 208
Försäljningar/utrangeringar	-17 426 937	-21 006 791
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 166 393</b>	<b>5 148 973</b>
Ingående nedskrivningar	-593 702	0
Återförda nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-1 772 250	-593 702
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 365 952</b>	<b>-593 702</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 800 441</b>	<b>4 555 271</b>

Göteborg 2024-06-27

*Christian Thiel*  
Christian Thiel  
Ordförande

*Vilma Flodin*  
Wilma Flodin

*Bernhard Thiel*  
Bernhard Thiel

*Jonathan Esselin*  
Jonathan Esselin  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-27

PricewaterhouseCoopers AB

*Johan Palmgren*  
Johan Palmgren  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svensk Tillgångsutveckling AB, org.nr 556508-4026

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svensk Tillgångsutveckling AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svensk Tillgångsutveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Svensk Tillgångsutveckling 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 Svensk Tillgångsutveckling 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 och verkställande direktörens förvaltning för Svensk Tillgångsutveckling AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Svensk Tillgångsutveckling 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 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 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. Den 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**

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 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.

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 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 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.

Göteborg den 27 juni 2024

PricewaterhouseCoopers AB

Johan Palmgren  
Auktoriserad revisor