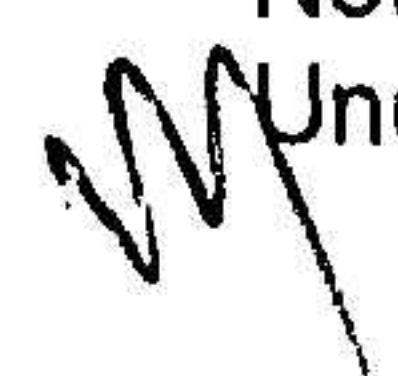


ank=20250702;2025070302975

Årsredovisning för
Sellerin 2 Fastighets AB
559446-4124


Räkenskapsåret
2023-08-30 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
 Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sellerin 2 Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2025-06-25. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Lund den 25/6-2025


Mats Lindborg
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sellerin 2 Fastighets AB, 559446-4124, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-08-30 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Sellerin 2 Fastighets AB bedriver uppförande av fastighet i Lund.

Bolaget registrerades 2023-08-30 och har sitt säte i Lund. Bolaget arrenderar och förvaltar fastigheten Sellerin 2 i Lund.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Lindinvent Group AB, 559046-5364, med säte i Lund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget registrerades 2023-08-30 och har sitt första verksamhetsår omfattande 16 månader.

Under året har bolaget ingått arrendeavtal gällande fastigheten Sellerin 2, samt entreprenadavtal för att utföra nybyggnation av kontor och lagerhall. Investering i byggnation har påbörjats.

Verksamheten har under året finansierats genom koncernintern belåning.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr
2024-12-31

Resultat efter finansiella poster	-434 683
Balansomslutning	2 604 106

Eget kapital

Samtliga belopp i kr om inget annat anges.

Förändringar i eget kapital	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Årets Resultat	Totalt kapital
Belopp vid bolagsbildning	100 000	-	-	100 000
Disposition enligt årsstämma	-	-	-	-
Föregående års resultat	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	131 264	131 264
Vid årets utgång	100 000	-	131 264	231 264

VIDIMERAS

Jenny Wall

0707 -408566

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust
Samtliga belopp anges i kronor om inget annat anges

<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	<i>2023-08-30 - 2024-12-31</i>
Årets resultat	131 264
Medel att disponera	131 264

<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	<i>2023-08-30 - 2024-12-31</i>
I ny räkning överföres	131 264
Summa	131 264

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

VIDIMERAS

ank=20250702-2025070602977

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-08-30- 2024-12-31
Nettoomsättning	1	-
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader		-393 020
Rörelseresultat		-393 020
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-41 663
Resultat efter finansiella poster		-434 683
Bokslutsdispositioner		600 000
Resultat före skatt		165 317
Skatt på årets resultat		-34 053
Arets resultat		131 264

M

VIDIMERAS

Jonny Wall

ank=20250702;2025070302978

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	896 875
		<u>896 875</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>896 875</u>
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag		600 000
Övriga kortfristiga fordringar		<u>138 952</u>
		738 952
Kassa och bank		<u>968 279</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 707 231</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 604 106</u>

M

VIDIMERAS

Jenny Wall

ank=20250702;2025070302979

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		100 000
		<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		131 264
		<u>131 264</u>
Summa eget kapital		<u>231 264</u>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	4	1 941 663
		<u>1 941 663</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder		397 126
Skatteskulder		34 053
		<u>431 179</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>2 604 106</u>

W

VIDIMERAS

Jenny Wall

ank=20250702;2025070302980

Noter

Not 1 Redovisnings- och Värderingsprinciper

Företagets årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 (K3).

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

Värderingsprinciper resultaträkningen

Räntekostnader

Samtliga räntekostnader kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt är den skattekostnad som avser det innevarande årets skattepliktiga resultat.

Värderingsprinciper balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde.

I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för projektering och konsulttjänster. Låneutgifter såsom räntekostnader, som är direkt hänförliga till konstruktionen av materiella anläggningstillgångar och som tar betydande tid att färdigställa innan de används, räknas med i anskaffningsvärdet.

Anskaffningsvärdet på företagets byggnader har fördelats på komponenter.

Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar.

Kassa och bank

Kassa och bank består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Eget kapital

Eget kapital i företaget består av följande poster:

- Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier.
- Balanserade vinstmedel, dvs alla balanserade vinster/förluster för innevarande och tidigare räkenskapsår.
- Årets resultat avser periodens resultat.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Not 2 Koncerninterna transaktioner

100% av räntekostnaden är koncernintern.

M

VIDIMERAS

Jimmy Wall

ank=20250702;2025070302981

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	
Årets förvärv	896 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	896 875
Planenligt restvärde	896 875

Not 4 Långfristiga skulder

	2024-12-31
Långfristiga skulder	
Långfristig skuld till koncernföretag	1 941 663
Summa skulder	
Skuld till koncernföretag	1 941 663

Förfallotid Lån

	2024-12-31
Korfristiga (förfaller inom 12 mån)	-
Långfristiga (förfaller år 2 till 5)	-
Långfristiga (förfaller år 6 och framåt)	1 941 663
Summa	1 941 663

Förfallotid lån redovisas enligt betalningsavsikt.

Not 5 Koncernförhållanden

Bolaget är på balansdagen ett helägt dotterbolag till Lindinvent Group AB.

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Nybyggnation av kontor och lagerhall fortskrider enligt plan och beräknas vara färdigställd och slutbesiktigad under 2026. Finansiering sker enligt koncernintern belåning kombinerat med extern belåning.

M

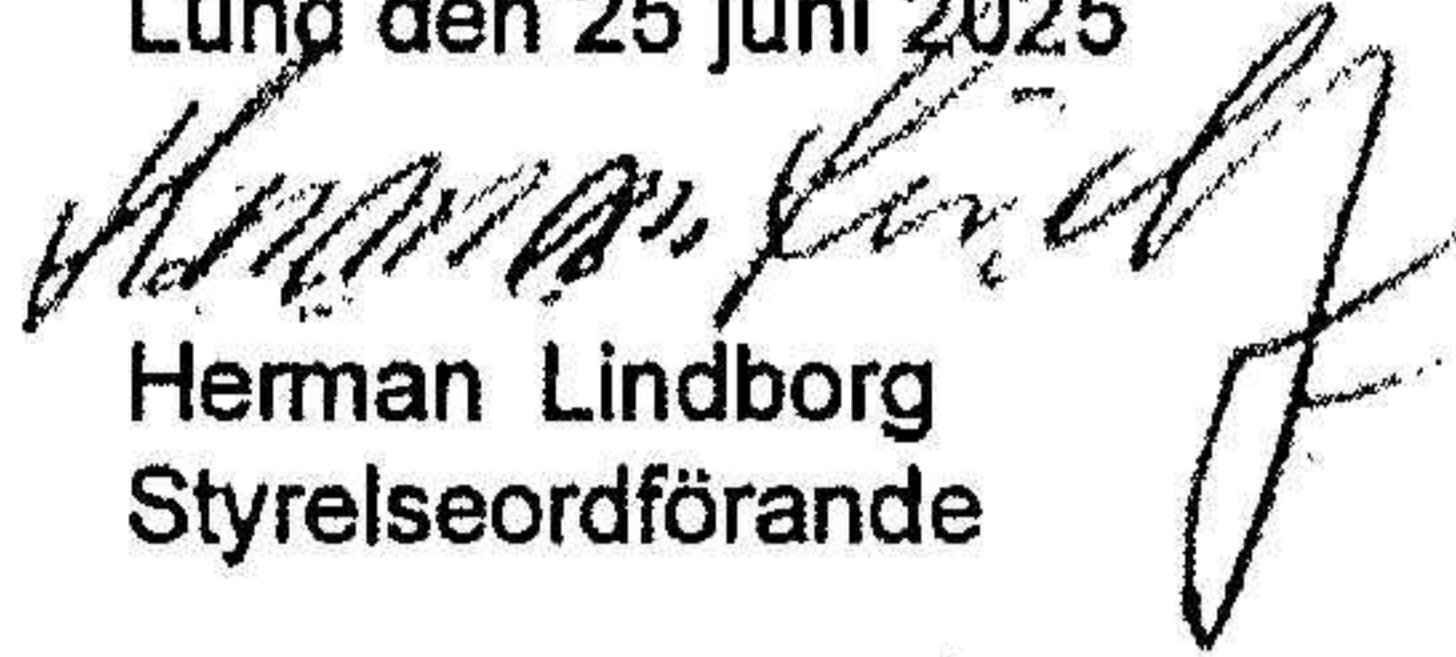
VIDIMERAS

Jimmy Wall

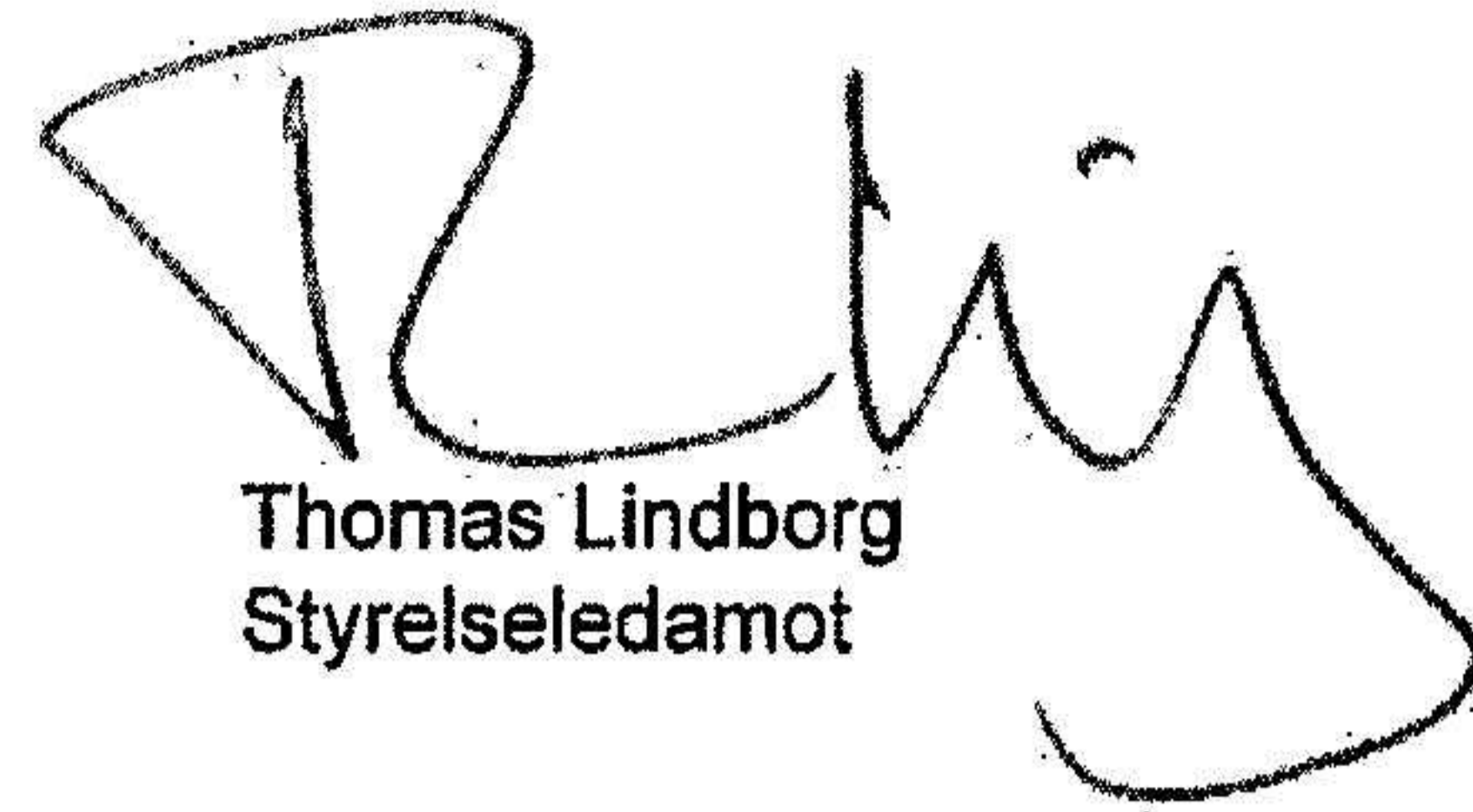
ank=20250702;2025070302982

Underskrifter

Ort och Datum
Lund den 25 juni 2025


Herman Lindborg
Styrelseordförande


Mats Lindborg
Verkställande direktör


Thomas Lindborg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-25

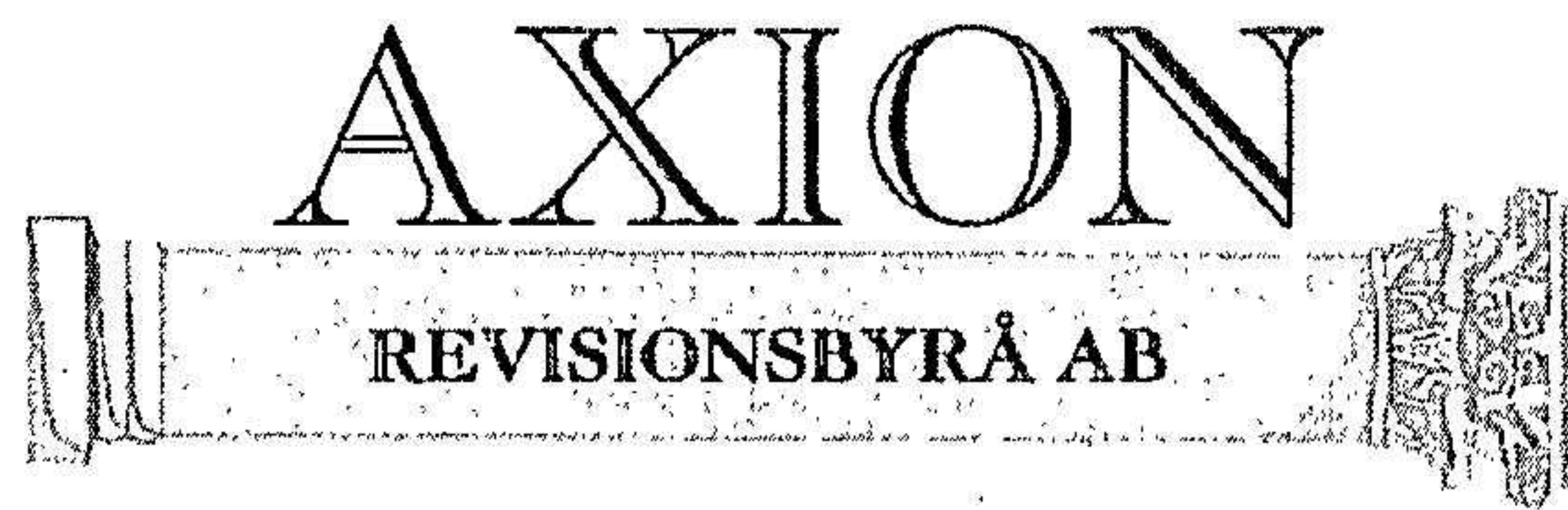

Mia Funder
Auktoriserad revisor

VIDIMERAS



0707-408566

ank=20250702;2025070302983



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sellerin 2 Fastighets AB, org. nr. 559446-4124.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sellerin 2 Fastighets AB för år 2023-08-30 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sellerin 2 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Sellerin 2 Fastighets AB enligt god revisorsred 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 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 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

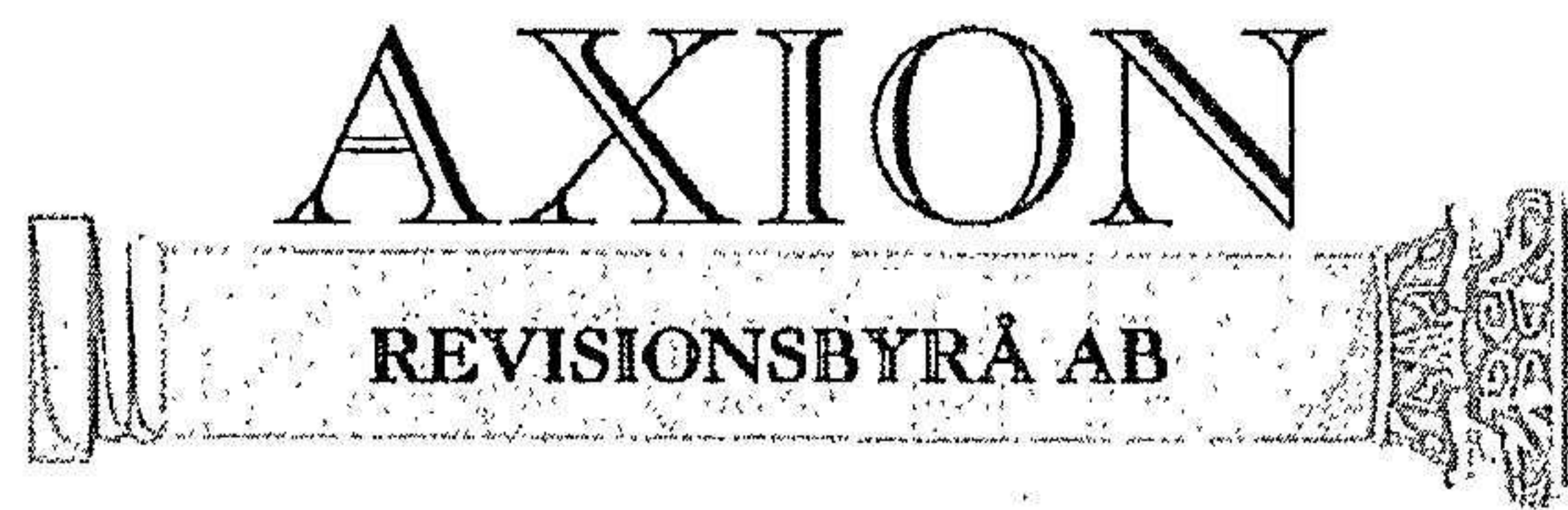
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 in-

VIDIMERAS

Jenny Wall



hämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 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 och verkställande direktörens förvaltning för Sellerin 2 Fastighets AB för år 2023-08-30 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Sellerin 2 Fastighets 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 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.

VIDIMERAS

Jenny Wall

AXION

REVISIONSBYRÅ AB

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. 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Malmö den 25 juni 2024

Mia Funder
Auktoriserad revisor

VIDIMERAS

Jenny Wall