

Årsredovisning

för

Sydöstra Fastighetsbolaget AB

556751-8559

Räkenskapsåret

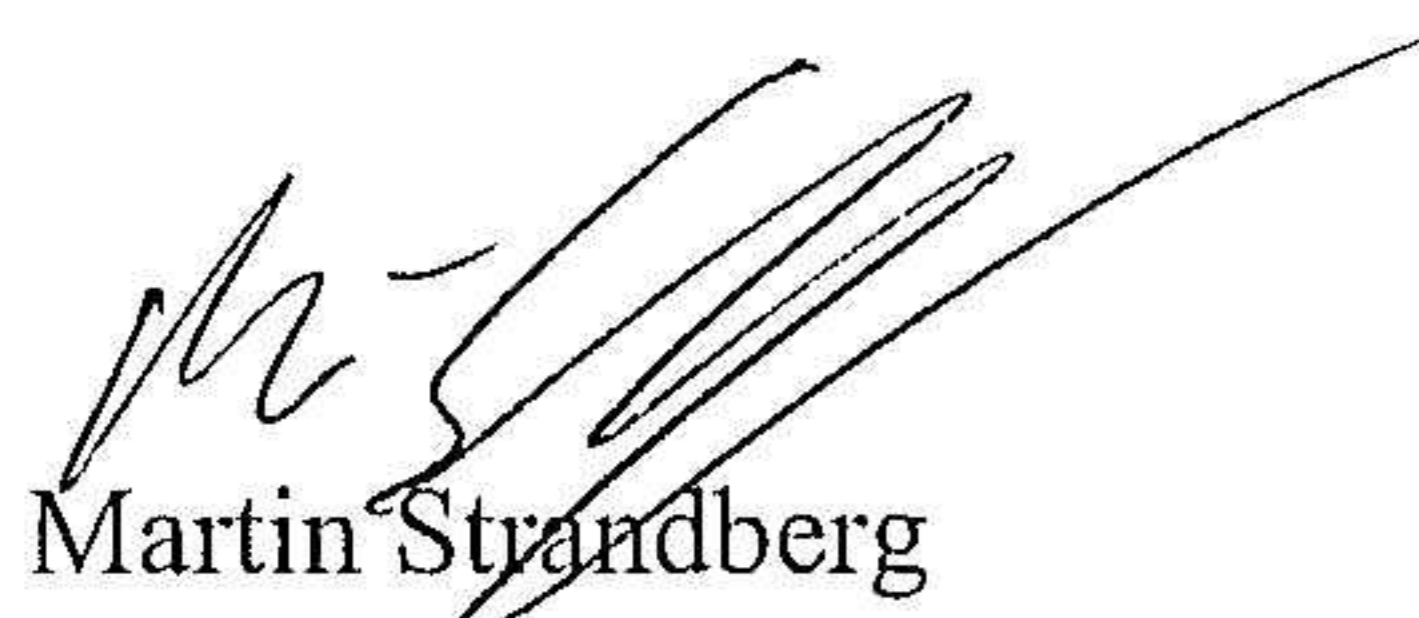
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sydöstra Fastighetsbolaget AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 28/5 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

karlskrona den 28/5 2024


Martin Strandberg

Styrelsen för Sydöstra Fastighetsbolaget AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Karlskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nettoomsättningen i bolaget har ökat med mer än 30% jämfört med föregående år på grund av att vissa lokaler som varit vakanta under 2022, har under verksamhetsåret 2023 fått beläggning av tillkommande hyresgäster.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 705	577	1 500	2 482
Resultat efter finansiella poster	-913	-1 134	-1 048	755
Balansomslutning	25 326	20 570	22 924	23 462
Soliditet (%)	0	1	2	6

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 141 861	-1 133 734	108 127
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 133 734	1 133 734	0
Erhållna aktieägartillskott		920 000		920 000
Årets resultat			-913 126	-913 126
Belopp vid årets utgång	100 000	928 127	-913 126	115 001

2024061713394

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	928 127
årets förlust	-913 126
	15 001
disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 001
	15 001

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

al

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 704 754	577 357
Övriga rörelseintäkter		64 345	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 769 099	577 357
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-1 093 476	-816 570
Övriga externa kostnader		-54 755	-87 724
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-674 289	-498 510
Summa rörelsekostnader		-1 822 520	-1 402 804
Rörelseresultat		-53 421	-825 447
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 715	519
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-868 420	-308 806
Summa finansiella poster		-859 705	-308 287
Resultat efter finansiella poster		-913 126	-1 133 734
Resultat före skatt		-913 126	-1 133 734
Årets resultat		-913 126	-1 133 734

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

24 706 292

18 349 459

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

4

0

1 450 273

Summa materiella anläggningstillgångar

24 706 292

19 799 732

Summa anläggningstillgångar

24 706 292

19 799 732

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

5 536

0

Övriga fordringar

467 898

770 471

Summa kortfristiga fordringar

473 434

770 471

Kassa och bank

Kassa och bank

145 968

0

Summa kassa och bank

145 968

0

Summa omsättningstillgångar

619 402

770 471

SUMMA TILLGÅNGAR

25 325 694

20 570 203

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

928 127

1 141 861

Årets resultat

-913 126

-1 133 734

Summa fritt eget kapital

15 001

8 127

Summa eget kapital

115 001

108 127

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut

12 520 000

12 940 000

Skulder till koncernföretag

6 131 610

2 726 548

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

5 535 319

2 348 781

Summa långfristiga skulder

24 186 929

18 015 329

Kortfristiga skulder

7

Checkräkningskredit

5

0

939 755

Övriga skulder till kreditinstitut

420 000

420 000

Leverantörsskulder

127 127

893 136

Övriga skulder

48 097

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

428 540

193 856

Summa kortfristiga skulder

1 023 764

2 446 747

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 325 694

20 570 203

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:

Byggnader 20-33,33 år

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.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-115 062	-42 963
Övriga räntekostnader	-753 358	-265 843
	-868 420	-308 806

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 311 130	24 311 130
Inköp	5 580 849	0
Omklassificeringar	1 450 273	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 342 252	24 311 130
Ingående avskrivningar	-5 961 671	-5 463 161
Årets avskrivningar	-674 289	-498 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 635 960	-5 961 671
Utgående redovisat värde	24 706 292	18 349 459

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 450 273	0
Inköp	0	1 450 273
Omklassificeringar	-1 450 273	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 450 273
Utgående redovisat värde	0	1 450 273

Not 5 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	939 755

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 840 000	11 260 000
	10 840 000	11 260 000

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 12 940 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 520 000	12 940 000
	12 520 000	12 940 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	420 000	420 000
	420 000	420 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	15 454 000	15 454 000
	15 454 000	15 454 000

2024061713400

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Bolaget ingår i en koncern där det överordnade moderbolaget Saxatile Fastigheter AB, org. nr 556665-9966 med säte i Karlskrona upprättar koncernredovisning.


Karlskrona den 27/5 2024


Martin Strandberg
Ordförande


Jörgen Wahlqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2024

Ernst & Young AB


Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



2024061713401

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sydöstra Fastighetsbolaget AB, org.nr 556751-8559

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sydöstra Fastighetsbolaget AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sydöstra Fastighetsbolaget 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.

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 Sydöstra Fastighetsbolaget AB enligt god revisors sed 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Penneo dokumentnyckel: BOBBF-B76JQ-YT738-4TFF5-MY3GC-S2UTS

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Sydöstra Fastighetsbolaget AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sydöstra Fastighetsbolaget 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 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

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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 revisioner av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlskrona den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Anders Håkansson

Anders Håkansson
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."

ANDERS HÅKANSSON (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 1ac20be6659b71[...]8188018e47fe9

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-27 13:45:57 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/validator>

2024061713403

Penneo dokumentnyckel: BOBBF-B76JQ-YT738-4TFF5-MY3GC-SZUTS