

# Årsredovisning

för

## Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB

559245-8060

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 13 februari 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping den 6 maj 2024



Peter Karlström

**Årsredovisning**  
för  
**Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB**  
559245-8060  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping 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

### Information om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fast egendom.

Bolaget förvärvade under föregående räkenskapsår fastigheten Skylten 4:11 i Norrköping.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	294	366	70
Resultat efter finansiella poster	-198	-1 096	-742
Balansomslutning	10 469	10 513	11 331
Soliditet (%)	0,2	1,6	11,2

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	1 244 253	-1 097 586	171 667
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 097 586	1 097 586	0
Erhållna aktieägartillskott		52 500		52 500
Årets resultat			-198 283	-198 283
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>199 167</b>	<b>-198 283</b>	<b>25 884</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	199 167
årets förlust	-198 283
	884
disponeras så att i ny räkning överföres	884
	884

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		293 864	365 853
		<b>293 864</b>	<b>365 853</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-30 419	-1 013 616
Fastighetsskatt	2	-7 820	-7 820
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-310 464	-310 464
		<b>-348 703</b>	<b>-1 331 900</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-54 839</b>	<b>-966 047</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		717	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 161	-131 539
		<b>-143 444</b>	<b>-131 539</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-198 283</b>	<b>-1 097 586</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-198 283</b>	<b>-1 097 586</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-198 283</b>	<b>-1 097 586</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

9 540 085

9 850 549

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

4

0

0

**9 540 085**

**9 850 549**

**Summa anläggningstillgångar**

**9 540 085**

**9 850 549**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

82 031

0

Kortfristig fordran till ägare

52 500

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

116 892

117 164

**251 423**

**117 164**

##### *Kassa och bank*

677 017

545 303

**Summa omsättningstillgångar**

**928 440**

**662 467**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**10 468 525**

**10 513 016**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

199 167

1 244 253

Årets resultat

-198 283

-1 097 586

**884**

**146 667**

**Summa eget kapital**

**25 884**

**171 667**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga långfristiga skulder

10 306 181

10 162 020

**Summa långfristiga skulder**

**10 306 181**

**10 162 020**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

12 500

0

Övriga skulder

33 044

110 713

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

90 916

68 616

**Summa kortfristiga skulder**

**136 460**

**179 329**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**10 468 525**

**10 513 016**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### 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. I de fall anläggningstillgångarna består av komponenter där varje del har en förväntad nyttjandeperiod som skiljer sig väsentligt från övriga delar av tillgångar, sker avskrivning av sådana komponenter var för sig utifrån varje komponents bedömda nyttjandeperiod. Utgifter som förväntas tillföra framtida ekonomiska fördelar, exempelvis kapacitetsförbättringar och kostnadsrationaliseringar, ökar tillgångens värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1-5
Markanläggningar	5
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20
Inventarier, verktyg och installationer	10-33

#### 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 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

2024051405927

**Not 3 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 218 150	10 218 150
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 218 150</b>	<b>10 218 150</b>
Ingående avskrivningar	-367 601	-57 137
Årets avskrivningar	-310 464	-310 464
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-678 065</b>	<b>-367 601</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 540 085</b>	<b>9 850 549</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	576 940
Inköp		376 814
Försäljningar/utrangeringar		-953 754
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Långfristiga skulder till ägare**

	2023-12-31	2022-12-31
Lån från ägare	10 162 020	10 030 481
Ränta	144 161	131 539
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 306 181</b>	<b>10 162 020</b>

2024051405928

Norrköping den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Peter Karlström  
Ordförande

Johan Karlsson

Magnus Malm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Peter Von Knorring  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för saker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Lars Johan Karlsson (SSN-validerad)**

Styrelseledamot

Serienummer: 19850316xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-02-12 12:07:54 UTC



**Magnus Malm (SSN-validerad)**

Styrelseledamot

Serienummer: 19641011xxxx

IP: 194.218.xxx.xxx

2024-02-12 15:50:09 UTC



**PETER KARLSTRÖM (SSN-validerad)**

Styrelseordförande

Serienummer: 19540805xxxx

IP: 213.66.xxx.xxx

2024-02-13 06:40:55 UTC



**PETER VON KNORRING (SSN-validerad)**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19791021xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-13 08:01:25 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>



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping AB, org.nr 559245-8060

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping 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 Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping 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 Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 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 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. 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 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 innehållet 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.



2024051405931

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Förslaget*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping 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.

### *Ordet för uttalandet*

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 Ostia Fastighetsutveckling i Norrköping 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.

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

*Peter von Knorring*  
Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 12AEJ-SSZCE-330E5-8D0L0-JUVEE-YS47Q

2024051405932

# 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."

**PETER VON KNORRING** (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 19791021xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-13 08:01:55 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>

Penneo dokumentnyckel: 12AEJ-SSZCE-330E5-8D0L0-JUVEE-YS47Q