

Årsredovisning

för

Real Fastigheter i Torsås AB

556882-7942

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Real Fastigheter i Torsås AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Torsås, 2024-06-01


Michael Derk

Styrelsen för Real Fastigheter i Torsås 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

Företaget äger och förvaltar fastigheten Torsås 1:141 i Torsås kommun.

Företaget har sitt säte i Torsås.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 728	6 641	4 124	2 283
Resultat efter finansiella poster	1 079	2 445	515	-2 339
Balansomslutning	48 277	39 847	37 903	30 434
Soliditet (%)	42,6	54,0	58,9	67,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	20 061 129	2 183 370	-779 209	21 515 290
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-779 209	779 209	0
Omf uppskrivningsfond		-545 386	545 386		0
Årets resultat				-948 373	-948 373
Belopp vid årets utgång	50 000	19 515 743	1 949 547	-948 373	20 566 917

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 949 547
årets förlust	-948 373
	1 001 174
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 001 174
	1 001 174

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		6 727 975	6 640 558
Övriga rörelseintäkter		640 346	13 227
		7 368 321	6 653 785
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-2 550 593	-2 527 872
Övriga externa kostnader		-2 047 716	-637 443
Personalkostnader	3	-400 872	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-830 031	-783 537
		-5 829 212	-3 948 852
Rörelseresultat		1 539 109	2 704 933
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 890	1 612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 194	-261 324
		-460 304	-259 712
Resultat efter finansiella poster		1 078 805	2 445 221
Bokslutsdispositioner		-2 168 676	-3 365 928
Resultat före skatt		-1 089 871	-920 707
Övriga skatter		141 498	141 498
Årets resultat		-948 373	-779 209

2024060710644

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	28 913 925	27 759 632
Inventarier, verktyg och installationer	5	218 445	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	166 885	815 554
		29 299 255	28 575 186

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	7	200	200
		200	200

Summa anläggningstillgångar

29 299 455 **28 575 386**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 298 707	1 887 397
Fordringar hos koncernföretag		16 994 642	8 918 497
Aktuella skattefordringar		101 015	104 852
Övriga fordringar		272 721	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 487	274 530
		18 749 572	11 185 276

Kassa och bank

		227 583	86 666
Summa omsättningstillgångar		18 977 155	11 271 942

SUMMA TILLGÅNGAR

48 276 610 **39 847 328**

2024060710645

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	8	19 515 743	20 061 129
		19 565 743	20 111 129
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 949 547	2 183 369
Årets resultat		-948 373	-779 209
		1 001 174	1 404 160
Summa eget kapital		20 566 917	21 515 289
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	5 120 574	5 262 073
Summa avsättningar		5 120 574	5 262 073
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	0	7 405 047
Summa långfristiga skulder		0	7 405 047
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	17 330 047	309 996
Förskott från kunder		80 395	14 620
Leverantörsskulder		458 776	807 004
Skulder till koncernföretag		3 009 607	3 328 342
Övriga skulder		224 391	251 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 485 903	953 721
Summa kortfristiga skulder		22 589 119	5 664 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 276 610	39 847 328

2024060710646

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar. Bolaget genomför en gång per år en fastighetsvärdering utförd av oberoende värderingsman. Värderingen har gjorts enligt kassaflödeskalkyl med beaktande av driftnetto och restvärden. Värderingen ligger till grund för att fastställa att bokfört värde inte överstiger verkligt värde..

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	3 %
Tak	6 %
Fasad	3 %
Inre ytskikt	5 %
Installationer	4,3 %

Skatt

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.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock ej för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld föräntas återvinnas respektive regleras.

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 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Real Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 556865-1680 med säte i Stockholm.

Not 3 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	0

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 973 221	2 973 221
Omklassificeringar	1 980 470	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 953 691	2 973 221
Ingående avskrivningar	-757 629	-660 977
Årets avskrivningar	-139 293	-96 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-896 922	-757 629
Ingående uppskrivningar	25 544 040	26 230 924
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-686 885	-686 885
Utgående ackumulerade uppskrivningar	24 857 155	25 544 039
Utgående redovisat värde	28 913 924	27 759 631
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	28 913 924	27 759 632
Verkligt värde	40 500 000	44 000 000
Bokfört värde byggnader	28 349 061	27 194 769
Bokfört värde mark	564 863	564 863
28 913 924	27 759 632	

2024060710649

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 000	147 000
Inköp	80 000	
Omklassificeringar	142 298	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	369 298	147 000
Ingående avskrivningar	-147 000	-147 000
Årets avskrivningar	-3 853	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 853	-147 000
Utgående redovisat värde	218 445	0

Not 6 Pågående ny, till - och ombyggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	815 554	3 000
Inköp	3 173 433	812 554
Omklassificeringar	-3 822 102	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 885	815 554
Utgående redovisat värde	166 885	815 554

Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200	200
Utgående redovisat värde	200	200

Not 8 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	20 061 129	20 606 515
Årets förändring	-545 386	-545 386
Belopp vid årets utgång	19 515 743	20 061 129

2024060710650

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	5 262 072	5 403 571
Årets återförda belopp	-141 498	-141 498
Belopp vid årets utgång	5 120 574	5 262 073

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mer än 5 år efter balansdagen	0	425 063
	0	425 063

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 17 330 047 (7 715 043) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	7 405 047
	0	7 405 047
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 330 047	309 996
	17 330 047	309 996

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	500 000	500 000
Fastighetsinteckningar	17 899 705	17 899 705
	18 399 705	18 399 705

2024060710651

Torsås den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Michael Derk

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

2024060710652



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.05.2024 09:27

SENT BY OWNER:
Madeleine Selin-Hellgren • 07.05.2024 14:34

DOCUMENT ID:
HyYCJovM0

ENVELOPE ID:
rkewAJspFR-HyYCJovM0

DOCUMENT NAME:

556882-7942 Real Fastigheter i Torsås AB för 20230101-2023123
1.pdf
10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIME-TAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MICHAEL DERK michael.derk@realfastigheter.se	Signed	16.05.2024 17:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/04/17)
	Authenticated	09.05.2024 18:27	High	Swedish BankID (SSN: 196304170050)
2. MAGNUS OLSSON magnus.olsson@pwc.com	Signed	17.05.2024 09:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/10/08)
	Authenticated	17.05.2024 09:25	High	Swedish BankID (SSN: 196810087855)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Real Fastigheter i Torsås AB, org.nr 556882-7942

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Real Fastigheter i Torsås AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Real Fastigheter i Torsås 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 Real Fastigheter i Torsås AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Real Fastigheter i Torsås 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 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

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 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 vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: 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 förvaltning för Real Fastigheter i Torsås 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Real Fastigheter i Torsås 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 revisionsssed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-17 07:54:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Datum

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

202406071053