

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Öje Fastighets AB

Org.nr. 556875-9558

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01--2023-08-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	8
-underskrifter	12

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-11-03.

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  
Astrid Wallström, Styrelsesuppleant  
2023-11-09

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### VERKSAMHETEN

Bolaget äger och förvaltar fastigheter. En av fastigheterna hyrs i sin helhet ut till ICA Fastighets AB som i sin tur hyr ut den till Matbolaget i Järvsö AB, vilken bedriver livsmedelsbutik i fastigheten. De övriga fastigheterna avser fastighetsförvaltning i övrigt.

### Säte

Företagets säte är Ljusdal.

### Förväntad framtida utveckling

Bolaget ser trots stigande inflation positivt på framtiden och räknar med en fortsatt utveckling av verksamheten.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 416 508	2 370 869	1 031 608	2 663 444	2 499 189
Res. efter finansiella poster	1 144 367	20 941 283	1 079 688	725 172	1 269 061
Balansomslutning	49 251 545	49 084 650	30 134 136	26 413 969	26 701 636
Soliditet (%)	50	48	23	23	21

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	6 689 692	12 569 972	19 309 664
Balanseras i ny räkning		12 569 972	-12 569 972	0
Årets resultat			1 278 669	1 278 669
Belopp vid årets utgång	<u>50 000</u>	<u>19 259 664</u>	<u>1 278 669</u>	<u>20 588 333</u>

Öje Fastighets AB

Org.nr. 556875-9558

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst 19 259 664

årets vinst 1 278 669

**20 538 333**

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres 20 538 333

**20 538 333**

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		3 416 508	2 370 869
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>20 152 827</u>
		3 416 508	22 523 696
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-992 918	-694 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 057 510</u>	<u>-687 049</u>
		-2 050 428	-1 381 301
<b>Rörelseresultat</b>		1 366 080	21 142 395
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		33 010	32
Räntekostnader		<u>-254 723</u>	<u>-201 144</u>
		-221 713	-201 112
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 144 367	20 941 283
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		511 000	-5 147 000
Förändring av avskrivningar utöver plan		<u>42 000</u>	<u>-28 100</u>
		553 000	-5 175 100
<b>Resultat före skatt</b>		1 697 367	15 766 183
Skatt på årets resultat	2	-418 698	-3 154 844
<b>Årets resultat</b>		<u>1 278 669</u>	<u>12 611 339</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	38 470 176	39 485 687
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	<u>126 000</u>	<u>168 000</u>
		38 596 176	39 653 687
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	5	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
		50 000	50 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 646 176</b>	<b>39 703 687</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	30 000
Fordringar hos koncernföretag		326 583	326 583
Övriga fordringar		<u>2 967 650</u>	<u>0</u>
		3 294 233	356 583
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>7 311 136</u>	<u>9 024 380</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 311 136</b>	<b>9 024 380</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 605 369</b>	<b>9 380 963</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 251 545</b>	<b>49 084 650</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
		50 000	50 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		19 259 664	6 689 692
Årets resultat		<u>1 278 669</u>	<u>12 569 972</u>
		20 538 333	19 259 664
<b>Summa eget kapital</b>		<u>20 588 333</u>	<u>19 309 664</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond		4 747 000	5 258 000
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		<u>126 000</u>	<u>168 000</u>
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>4 873 000</u>	<u>5 426 000</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		140 292	0
Övriga avsättningar		<u>136 417</u>	<u>136 417</u>
<b>Summa avsättningar</b>		<u>276 709</u>	<u>136 417</u>

**Öje Fastighets AB**

Org.nr. 556875-9558

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>6</b>		
Skulder till kreditinstitut		6 158 591	6 846 083
Skulder till koncernföretag		<u>12 725 459</u>	<u>12 725 459</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 884 050</b>	<b>19 571 542</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		687 492	687 492
Leverantörsskulder		15 564	31 800
Aktuella skatteskulder		2 812 057	2 819 307
Övriga skulder		785 764	744 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>328 576</u>	<u>357 683</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 629 453</b>	<b>4 641 027</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 251 545</b>	<b>49 084 650</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Byggnaden har delats på komponenterna stomme, stomme och fasad, platta och golv och övriga installationer. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	25-100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

## NOTER

### *Avsättningar*

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Not 2	Skatt på årets resultat	2022/2023	2021/2022
	Aktuell skatt	-278 406	-3 154 844
	Uppskjuten skatt	-140 292	0
	<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-418 698</b>	<b>-3 154 844</b>

### *Avstämning av effektiv skatt*

## NOTER

Not 3	Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	40 428 140	7 265 842
	Omklassificeringar	0	33 162 298
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>40 428 140</u>	<u>40 428 140</u>
	Ingående avskrivningar	-942 454	-311 004
	Årets avskrivningar	<u>-1 015 510</u>	<u>-631 449</u>
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-1 957 964</u>	<u>-942 453</u>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>38 470 176</u>	<u>39 485 687</u>
	Redovisat värde byggnader	33 571 741	34 461 234
	Redovisat värde markanläggningar	2 320 808	2 446 825
	Redovisat värde mark	<u>2 577 627</u>	<u>2 577 627</u>
		38 470 176	39 485 686
	förvaltningsfastigheter med		

Byggnaderna har delats upp på komponenterna stommar, platta, vägg-och takbeklädnad samt övriga installationer.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Byggnadskomponenter 1 - 4%

Not 4	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-08-31	2022-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	488 000	488 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>488 000</u>	<u>488 000</u>
	Ingående avskrivningar	-320 000	-264 400
	Årets avskrivningar	<u>-42 000</u>	<u>-55 600</u>
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-362 000</u>	<u>-320 000</u>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>126 000</u>	<u>168 000</u>

## NOTER

### Not 5 Andelar i koncernföretag

Företag Org.nummer Säte	Antal Kap.andel %	Eget kapital Resultat	Redovisat värde
Öje Fastigheter AB			
559223-1103	500	771 923	50 000
Ljusdal	100 %	236 352	
			50 000
		2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärde		50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		50 000	50 000
Utgående redovisat värde		50 000	50 000

### Not 6 Långfristiga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	2 749 968	2 749 968
Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	16 134 082	16 821 574
	18 884 050	19 571 542

## NOTER

Not 7	Ställda säkerheter	2023-08-31	2022-08-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	21 610 000	21 610 000
	Summa ställda säkerheter	<u>21 610 000</u>	<u>21 610 000</u>

Järvsö

Magnus Hedin  
Magnus Hedin

2023-10-31

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 oktober 2023.

BDO Mälardalen AB

Josefine Johansson  
Josefine Johansson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Öje Fastighets AB, org.nr 556875-9558

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Öje Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Öje Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 augusti 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 Öje Fastighets 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 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.

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 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 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.

## **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 Öje Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Öje Fastighets AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionen 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.

Stockholm 2023-10-31

**BDO Mälardalen AB**

*Josefine Johansson*

Josefine Johansson

Auktoriserad revisor