

# ÅRSREDOVISNING

för

## S I Fastigheter i Ronneby AB

Org.nr. 556008-7305

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i S I Fastigheter i Ronneby AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 29 maj 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

RONNEBY 2024-06-12



Jan Granström

# S I Fastigheter i Ronneby AB

Org.nr. 556008-7305

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

I början av året tomställdes en betydande del av beståndet. Under året har en del av de tomställda lokalerna anpassats för nya verksamheter och nya hyresgäster har löpande flyttat in.

Detta har även medfört att bolaget belastats med driftskostnader för outhyrda lokaler.

#### Verksamhetens art och inriktning

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter samt annan därmed förenlig verksamhet.

#### Säte

Företagets säte är Ronneby.

#### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Active Properties AB, org nr 556594-2447.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arbetet med kundanpassningar och uthyrning av tomställda lokaler fortsätter.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 879 784	16 253 145	15 088 586	15 063 445	14 879 819
Res. efter finansiella poster	2 191 948	10 567 644	10 271 555	10 429 112	10 337 966
Balansomslutning	204 153 259	203 839 934	206 712 953	203 837 914	214 750 936
Soliditet (%)	18,92	17,64	15,84	14,27	11,96

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Balanserat resultat inkl årets resultat
Belopp vid årets ingång	360 000	72 000	27 304 687	2 412 415	29 717 102
Balanseras i ny räkning			2 412 415	-2 412 415	0
Årets resultat				2 097 507	2 097 507
Belopp vid årets utgång	360 000	72 000	29 717 102	2 097 507	31 814 609

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

29 717 102

årets vinst

2 097 507

31 814 609

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

31 814 609

31 814 609

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

# S I Fastigheter i Ronneby AB

Org.nr. 556008-7305

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		13 879 784	16 253 145
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>7 240</u>
		13 879 784	16 260 385
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-6 752 700	-2 633 581
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 464 713</u>	<u>-1 447 008</u>
		-8 217 413	-4 080 589
<b>Rörelseresultat</b>		5 662 371	12 179 796
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 326	13 690
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-3 536 749</u>	<u>-1 625 842</u>
		-3 470 423	-1 612 152
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		2 191 948	10 567 644
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-1 551 000	-1 391 000
Återföring från periodiseringsfond		836 000	376 000
Erhållna koncernbidrag		1 360 000	0
Lämnade koncernbidrag		<u>0</u>	<u>-6 500 000</u>
		645 000	-7 515 000
<b>Resultat före skatt</b>		2 836 948	3 052 644
Skatt på årets resultat		-959 090	-859 879
Övriga skatter		219 649	219 650
<b>Årets resultat</b>		<u>2 097 507</u>	<u>2 412 415</u>

2024061715931

# S I Fastigheter i Ronneby AB

Org.nr. 556008-7305

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	2	9 775 569	11 018 253
Inventarier, verktyg och installationer	3	229 895	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	2 310 520	0
		<u>12 315 984</u>	<u>11 018 253</u>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	5	60 561 000	60 561 000
Fordringar hos koncernföretag		<u>84 020 331</u>	<u>85 220 331</u>
		144 581 331	145 781 331

#### Summa anläggningstillgångar

156 897 315 156 799 584

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 147 461	47 834
Fordringar hos koncernföretag		41 939 080	42 923 000
Aktuell skattefordran		0	36 944
Övriga fordringar		2 683	373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>521 557</u>	<u>365 216</u>
		44 610 781	43 373 367

##### Kassa och bank

Kassa och bank		<u>2 645 163</u>	<u>3 666 983</u>
Summa kassa och bank		2 645 163	3 666 983

#### Summa omsättningstillgångar

47 255 944 47 040 350

#### SUMMA TILLGÅNGAR

204 153 259 203 839 934

# S I Fastigheter i Ronneby AB

Org.nr. 556008-7305

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

Reservfond

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

##### Summa eget kapital

##### Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

Summa obeskattade reserver

##### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Summa långfristiga skulder

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Aktuella skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

360 000

72 000

432 000

29 717 102

2 097 507

31 814 609

32 246 609

8 050 000

8 050 000

846 520

846 520

63 618 657

94 092 737

157 711 394

2 000 000

1 576 215

794 686

42 603

62 267

774 427

48 538

5 298 736

204 153 259

360 000

72 000

432 000

27 304 687

2 412 415

29 717 102

30 149 102

7 335 000

7 335 000

1 066 170

1 066 170

65 618 657

94 471 991

160 090 648

2 000 000

1 517 108

179 892

59 793

0

1 376 777

65 444

5 199 014

203 839 934

2024061715933

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna för uppställningen i resultaträkningen är anpassade till övriga koncernbidrag, vilket innebär att posterna underhållskostnader, tomträttsavgäld och central administration numera återfinns under posten Övriga externa kostnader.

*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.

*Hyror*

Hyresintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

*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. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Samtliga byggnader har delats in i komponenter med individuellt bedömda nyttjandeperioder. För varje byggnad har sedan en viktad nyttjandeperiod beräknats. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme	20-40
Stomkompletteringar, innerväggar mm	20-40
Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm	20-30
Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	10-15
Inre ytskikt; maskinell utrustning mm	10-15

*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.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

# S I Fastigheter i Ronneby AB

Org.nr. 556008-7305

## NOTER

2024061715935

Not 2	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	22 108 202	22 108 202
	Inköp	209 924	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 318 126	22 108 202
	Ingående avskrivningar	-17 331 791	-16 951 043
	Årets avskrivningar	-386 348	-380 748
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 718 139	-17 331 791
	Ingående uppskrivningar	6 241 842	7 308 102
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 066 260	-1 066 260
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 175 582	6 241 842
	Utgående redovisat värde	9 775 569	11 018 253
	Redovisat värde byggnader	8 732 081	10 179 089
	Redovisat värde markanläggningar	204 324	0
	Redovisat värde mark	839 164	839 164
		9 775 569	11 018 253
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	65 885 000	65 885 000
	varav byggnader:	52 320 000	52 320 000
Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Inköp	242 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 000	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-12 105	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 105	0
	Utgående redovisat värde	229 895	0
Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Inköp	2 310 520	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 310 520	0
	Utgående redovisat värde	2 310 520	0
Not 5	Andelar i koncernföretag		
	<b>Företag</b>		
	<b>Org.nummer</b>	<b>Antal</b>	<b>Redovisat</b>
	<b>Säte</b>	<b>Kap.andel %</b>	<b>värde</b>
	Ronnebys Soft Center Fastighets AB		
	556392-9362	10 000	60 561 000
	Ronneby	100,00%	
	Utgående redovisat värde		60 561 000

# S I Fastigheter i Ronneby AB

Org.nr. 556008-7305

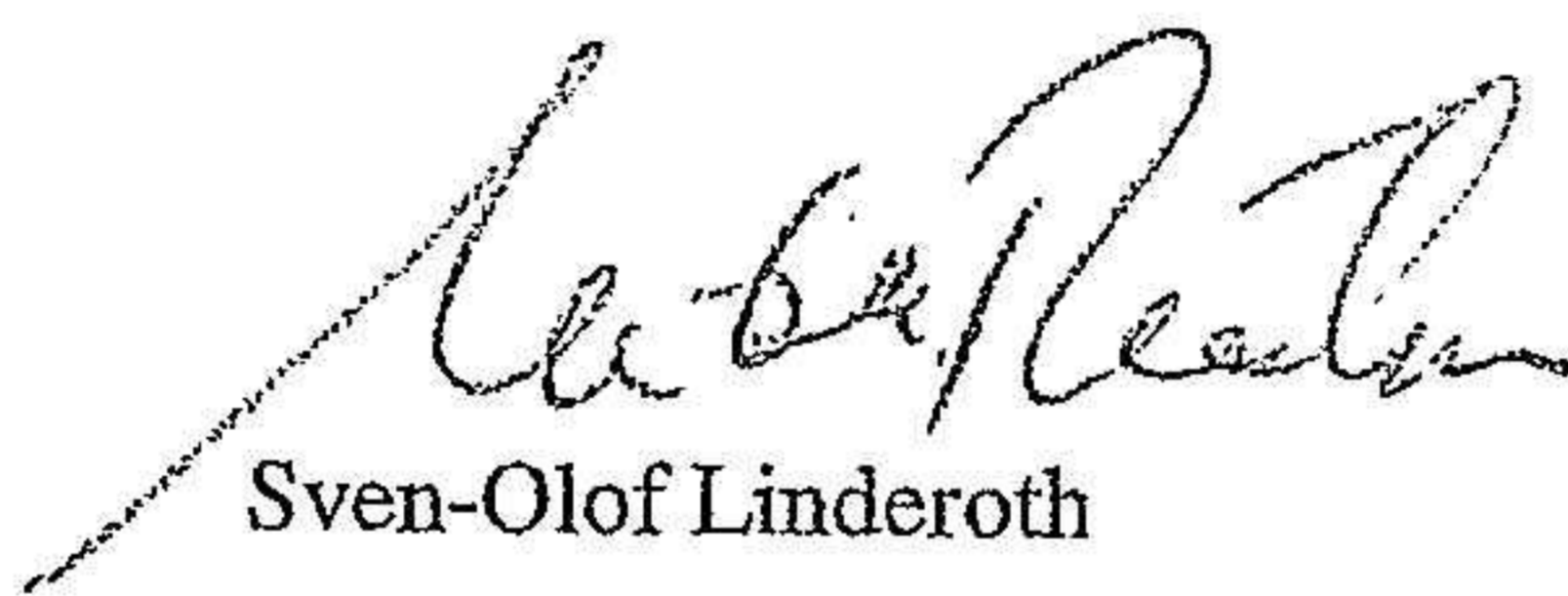
## NOTER

Not 6	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	8 000 000	8 000 000
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	149 711 394	152 090 648
		<u>157 711 394</u>	<u>160 090 648</u>
Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	81 225 000	81 225 000
		<u>81 225 000</u>	<u>81 225 000</u>
	Företagsinteckningar för företagets egen räkning	17 000 000	17 000 000
		<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
	Aktier i dotterföretag för företagets egen räkning	60 561 000	60 561 000
		<u>60 561 000</u>	<u>60 561 000</u>
	Borgensförbindelse till förmån för dotterbolag	126 559 000	130 759 000
		<u>126 559 000</u>	<u>130 759 000</u>
	Summa ställda säkerheter	<u>285 345 000</u>	<u>289 545 000</u>
Not 8	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

RONNEBY



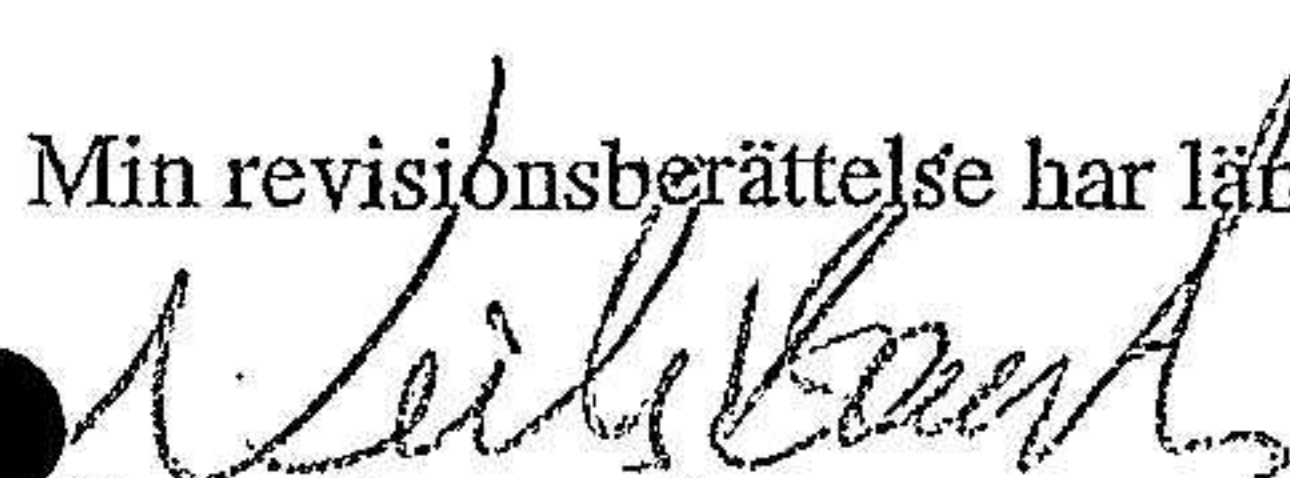
Jan Granström  
Verkställande direktör  
2024-04-24



Sven-Olof Linderöth  
2024-04-24

Min revisionsberättelse har lämnats den

215-2024



Niclas Bremström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i S I Fastigheter i Ronneby AB, org. nr 556008-7305

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för S I Fastigheter i Ronneby AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av S I Fastigheter i Ronneby 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till S I Fastigheter i Ronneby AB enligt god revisionsred 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 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

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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för S I Fastigheter i Ronneby 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 ledamöter och verkställande direktören 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 S I Fastigheter i Ronneby 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 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.

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

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 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.

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

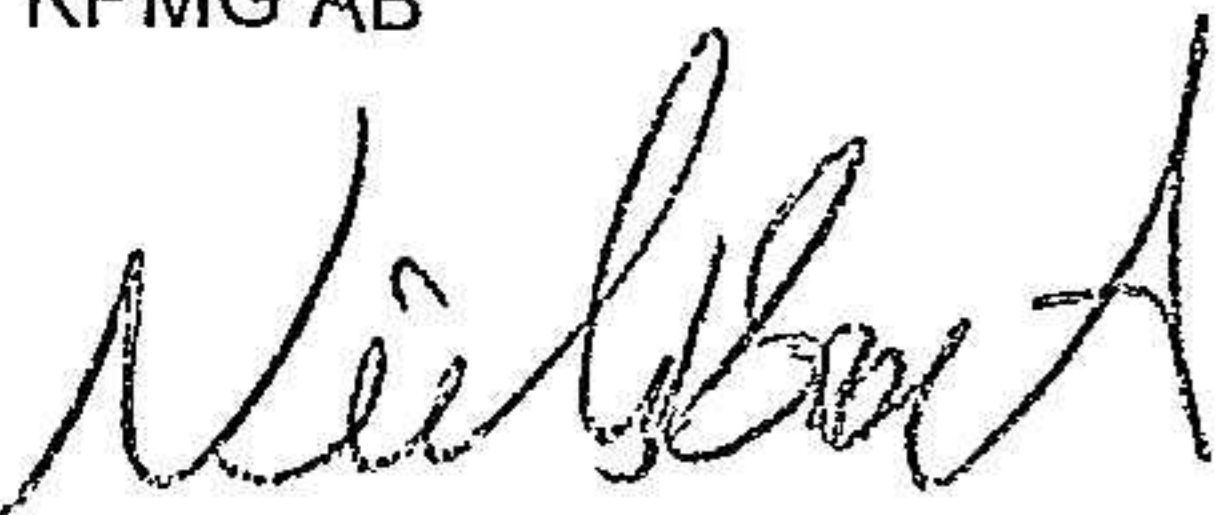
ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Ronneby den

21/5-2024

KPMG AB



Niclas Bremström

Auktoriserad revisor