

# ÅRSREDOVISNING

för

## Ystad Förvaltnings AB

Org.nr. 556969-5181

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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

Undertecknad styrelseledamot i Ystad Förvaltnings AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2023-07-13. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

MALMÖ 2023-07-13

Wei Tran

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten**

Bolagets verksamhet är fastighetsförvaltning. Bolaget innehar en fastighet i Ystad och bedriver uthyrningsverksamhet. Företagets säte är Malmö.

**Flerårsjämförelse\***

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	511	4 815	4 486	4 648	3 209
Res. efter finansiella poster	9 133	934	822	1 039	538
Balansomslutning	26 989	44 115	45 346	47 319	48 093
Soliditet (%)	20	2	2	3	1

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	18 807 619	-18 140 974	29 887	-18 111 087
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			29 887	-29 887	0
Överföring från uppskrivningsfond		-18 807 619	18 807 619		18 807 619
Årets förlust				-588 314	-588 314
Belopp vid årets utgång	50 000	0	696 532	-588 314	108 218

**Resultatdisposition**

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	696 532
årets förlust	-588 314
	<u>108 218</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>108 218</u>
	108 218

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

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		511 245	4 815 080
Övriga rörelseintäkter		<u>9 220 729</u>	<u>118</u>
		9 731 974	4 815 198
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-469 931	-1 472 456
Personalkostnader	2	-176 748	-501 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>0</u>	<u>-1 621 516</u>
		-646 679	-3 595 752
<b>Rörelseresultat</b>		9 085 295	1 219 446
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		74 066	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-25 975</u>	<u>-285 851</u>
		48 091	-285 851
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		9 133 386	933 595
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-6 500 000	0
Lämnade koncernbidrag		<u>0</u>	<u>-975 000</u>
		-6 500 000	-975 000
<b>Resultat före skatt</b>		2 633 386	-41 405
Skatt på årets resultat		-7 989 619	71 292
Övriga skatter		4 767 919	0
<b>Årets resultat</b>		<u>-588 314</u>	<u>29 887</u>

**Ystad Förvaltnings AB**

Org.nr. 556969-5181

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Fordringar hos koncernföretag

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2022-12-31

2021-12-31

0

42 226 480

4

0

63 627

0

42 290 107

0

42 290 107

0

371 743

500

500

43 469

1 871

33 422

98 103

77 391

472 217

26 911 498

1 352 498

26 911 498

1 352 498

26 988 889

1 824 715

26 988 889

44 114 822

**Ystad Förvaltnings AB**

Org.nr. 556969-5181

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

Uppskrivningsfond

**Summa bundet eget kapital****Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital****Summa eget kapital****Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond

**Summa obeskattade reserver****Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

**Summa avsättningar****Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

**Summa långfristiga skulder****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2022-12-31

2021-12-31

50 000

50 000

0

18 807 619

50 000

18 857 619

696 532

-18 140 974

-588 314

29 887

108 218

-18 111 087

158 218

746 532

6 500 000

0

6 500 000

0

0

4 767 919

0

4 767 919

12 119 810

17 198 810

12 119 810

17 198 810

0

19 936 000

13 181

13 181

0

242 890

7 812 999

319 657

27 907

35 124

356 774

854 709

8 210 861

21 401 561

26 988 889

44 114 822

**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.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

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

*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*

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. Avskrivningsvärdet på företagets byggnader har fördelats på komponenter.

*Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärdet aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

*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.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2</b>	<b>Medelantal anställda</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	0,50	1,00

**NOTER**

2023073114870

Not 3	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	9 599 470	9 599 470
	Försäljningar/utrangeringar	-9 599 470	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	9 599 470
	Ingående avskrivningar	-3 518 106	-3 159 624
	Försäljningar/utrangeringar	3 518 106	
	Årets avskrivningar	0	-358 482
	Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-3 518 106
	Ingående uppskrivningar	43 523 102	43 523 102
	Försäljningar/utrangeringar	-43 523 102	0
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	43 523 102
	Ingående avskrivningar på uppskrivningar	-7 377 986	-6 114 952
	Försäljningar/utrangeringar	7 377 986	0
	Årets avskrivningar	0	-1 263 034
	Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-7 377 986
	Utgående redovisat värde	0	42 226 480
	Redovisat värde byggnader	0	32 930 440
	Redovisat värde mark	0	9 296 040
		0	42 226 480
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:		5 800 000
	varav byggnader:		5 000 000
Not 4	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	63 627	63 627
	Försäljningar/utrangeringar	-63 627	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	63 627
	Utgående redovisat värde	0	63 627
Not 5	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Belopp vid årets ingång	18 807 619	19 455 913
	Årets uppskrivning	0	-648 294
	Försäljning	-18 807 619	0
	Belopp vid årets utgång	0	18 807 619
Not 6	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Belopp vid årets ingång	4 767 919	5 133 684
	Under året återförda belopp	-4 767 919	-365 765
		0	4 767 919
Not 7	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skulder till koncernföretag	12 119 810	17 198 810
		12 119 810	17 198 810
Not 8	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	0	25 000 000
Not 9	<b>Väsentliga händelser under räkenskapsåret.</b>		
	Bolaget har sålt fastigheten Ystad Sallerup 2 .		

**NOTER**

**Not 10 Koncernförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till TWF Holding AB, Org.nr. 556776-9152, säte i Malmö.

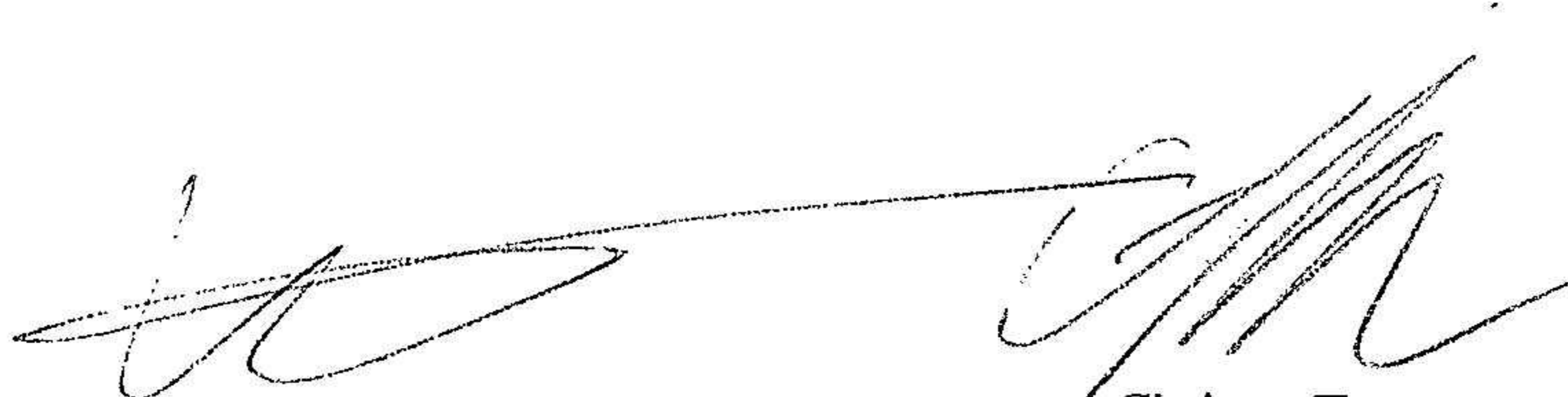
**Not 11 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

2023073114871


MALMÖ  
2023-06 -30



Wei Tran

Christer Tran

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/7 - 2023.



Mats-Ake Andersson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I YSTAD FÖRVALTNINGS AB

ORG.NR. 556969-5181

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Ystad Förvaltnings AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ystad Förvaltnings ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Ystad Förvaltnings AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ystad Förvaltnings AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Ystad Förvaltnings AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den 13/7 2023

Mats-Ake Andersson

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet inryggs:

0709-189678