

Årsredovisning för  
**Östergård 3 Fastighets AB**  
559033-1558

Räkenskapsåret  
**2022-10-01 - 2023-09-30**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	10

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Östergård 3 Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2024-03-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Visby 2024-03-30

  
Johan Gate

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Östergård 3 Fastighets AB, 559033-1558, med säte i , får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-10-01 - 2023-09-30.

### Allmänt om verksamheten

Företaget registrerades 2015-11-02 och förvärvade fastigheten med samma namn, Östergård 3, 2016-12-22 från Österled Fastighets AB. En uppskrivning av fastigheten gjordes under 2017, bolaget redovisar enligt K3-regler.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-09-30	2022-09-30**	2021-09-30	2018-04-30	2017-04-30*
Nettoomsättning	898 885	1 249 987	2 170 584	1 485 457	1 485 457
Rörelseresultat	382 347	675 641	1 486 791	848 866	826 504
Årets resultat	105 400	117 095	159 214	414 846	409 428
Balansomslutning	17 783 160	19 906 715	18 155 808	15 984 275	15 796 593
Kassalikviditet	34	65,1	104,2	89,2	47,7
Soliditet %	35,9	31,1	33,5	36,7	33,6

Definitioner: se not 12

\*Räkenskapsår 2015-11-01--20170430 \*\*Räkenskapsår 2020-05-01--2021-09-30

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

**Eget kapital**

	<i>Aktiekapital, nyemission under reg</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Reservfond övr bundna fonder</i>
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Ingående balans	50 000	4 143 225	
Justerad ingående balans	50 000	4 143 225	
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>			
Förändring av uppskrivningsfond		39 942	
Summa		39 942	
<b>Vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>4 183 167</b>	
	<i>Överkurs- fond</i>	<i>Fond för verkligt värde</i>	<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Ingående balans			1 633 067
Justerad ingående balans			1 633 067
<i>Årets resultat</i>			517 485
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>			
Skatteeffekt			33 828
Summa			551 313
<b>Vid årets utgång</b>			<b>2 184 380</b>

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 184 380, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Utdelning, 500 aktier * 4 368,76 kr utdeln per aktie	2 184 380
Balanseras i ny räkning	-
<b>Summa</b>	<b>2 184 380</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-10-01- 2023-09-30</i>	<i>2021-10-01- 2022-09-30</i>
Nettoomsättning	2	898 885	1 249 987
		<u>898 885</u>	<u>1 249 987</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-249 764	-246 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-266 774	-327 825
<b>Rörelseresultat</b>		<u>382 347</u>	<u>675 641</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		188 302	-
Räntekostnader	3	-397 077	-161 481
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>173 572</u>	<u>514 160</u>
Bokslutsdispositioner		490 000	-365 700
<b>Resultat före skatt</b>		<u>663 572</u>	<u>148 460</u>
Skatt på årets resultat		-146 087	-31 365
<b>Årets resultat</b>		<u>517 485</u>	<u>117 095</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-09-30	2022-09-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	4	-	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 603 421	13 904 173
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
		13 603 421	13 904 173
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		3 430 981	3 350 000
		3 430 981	3 350 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 034 402</b>	<b>17 254 173</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		-	2 161 581
Övriga fordringar		586 112	318 635
		586 112	2 480 216
<i>Kassa och bank</i>		162 646	172 326
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>748 758</b>	<b>2 652 542</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 783 160</b>	<b>19 906 715</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-09-30	2022-09-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		4 149 935	4 109 993
		<u>4 199 935</u>	<u>4 159 993</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 666 895	1 515 972
Årets resultat		517 485	117 095
		<u>2 184 380</u>	<u>1 633 067</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>6 384 315</u>	<u>5 793 060</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	7	-	490 000
		-	<u>490 000</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	8	1 076 683	1 159 230
		<u>1 076 683</u>	<u>1 159 230</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 122 500	8 392 500
		<u>8 122 500</u>	<u>8 392 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		1 519 817	400 000
Skatteskulder		113 374	-
Övriga kortfristiga skulder		270 000	1 065 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	296 471	2 606 466
		<u>2 199 662</u>	<u>4 071 925</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>17 783 160</u>	<u>19 906 715</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Immateriella anläggningstillgångar**

##### **Övriga immateriella anläggningstillgångar**

Övriga immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad då de uppkommer.

##### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
<i>Internt upparbetade immateriella tillgångar</i>	
<i>Förvärvade immateriella tillgångar</i>	
Goodwill	5

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

##### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [ange vilka] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

##### **Avskrivningar**

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

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50-100
Inventarier, verktyg och installationer	5-25
Uppskrivningsfond	50-100

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. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Värdet på uppskrivningsfonden fördelas på identifierade komponenter och avskrivningstiden kommer att variera.

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

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10 år

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte 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 förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. 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. Avsättningen diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning per rörelsegren

	2022-10-01- 2023-09-30	2021-10-01- 2022-09-30
Hysesintäkter	898 885	1 249 987
<b>Summa</b>	<b>898 885</b>	<b>1 249 987</b>

## Not 3 Räntekostnader

	2022-10-01- 2023-09-30	2021-10-01- 2022-09-30
Räntekostnader	397 077	161 481
<b>Summa</b>	<b>397 077</b>	<b>161 481</b>

## Not 4 Goodwill

	2023-09-30	2022-09-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	44 525	44 525
Vid årets slut	44 525	44 525
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-44 525	-44 525
Vid årets slut	-44 525	-44 525
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-09-30	2022-09-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	15 710 131	15 710 131
Vid årets slut	15 710 131	15 710 131
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 805 958	-1 505 206
-Årets avskrivning	-300 752	-300 752
Vid årets slut	-2 106 710	-1 805 958
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 603 421</b>	<b>13 904 173</b>
<b>Varav mark</b>	<b>636 007</b>	<b>636 007</b>
Redovisat värde vid årets slut	636 007	636 007

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-09-30	2022-09-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	345 344	345 344
	345 344	345 344
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-345 344	-318 271
-Årets avskrivning		-27 073
	-345 344	-345 344
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	-

## Not 7 Periodiseringsfonder

	2023-09-30	2022-09-30
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018		95 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019		170 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020		175 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021		50 000
		<b>490 000</b>

Av periodiseringsfonder utgör 0 kr (100 940 kr) uppskjuten skatt.

## Not 8 Uppskjuten skatt

2023-09-30	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskrivningsfond		1 076 683	1 076 683
Uppskjuten skattefordran/skuld		1 076 683	1 076 683
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>		<b>1 076 683</b>	<b>1 076 683</b>
<i>2022-09-30</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskrivningsfond		1 159 230	1 159 230
Uppskjuten skattefordran/skuld		1 159 230	1 159 230
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>		<b>1 159 230</b>	<b>1 159 230</b>

## Not 9 Långfristiga skulder

	2023-09-30	2022-09-30
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	8 122 500	8 392 500
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 042 500	7 312 500

## Ställda säkerheter för övriga skulder

	2023-09-30	2022-09-30
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
	<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-09-30	2022-09-30
Upplupna räntekostnader	45 054	28 036
Förutbetalda hyresinkomster	65 317	88 708
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda inkomster	186 100	2 489 722
	<u>296 471</u>	<u>2 606 466</u>

## Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Kassalikviditet*

(Omsättningstillgångar-lager-pågående arbeten)/kortfristiga skulder

*Soliditet:*

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Visby 2024-03-30



Johan Gate