

# Årsredovisning

för

## AEA Fastighets Aktiebolag

556099-5408

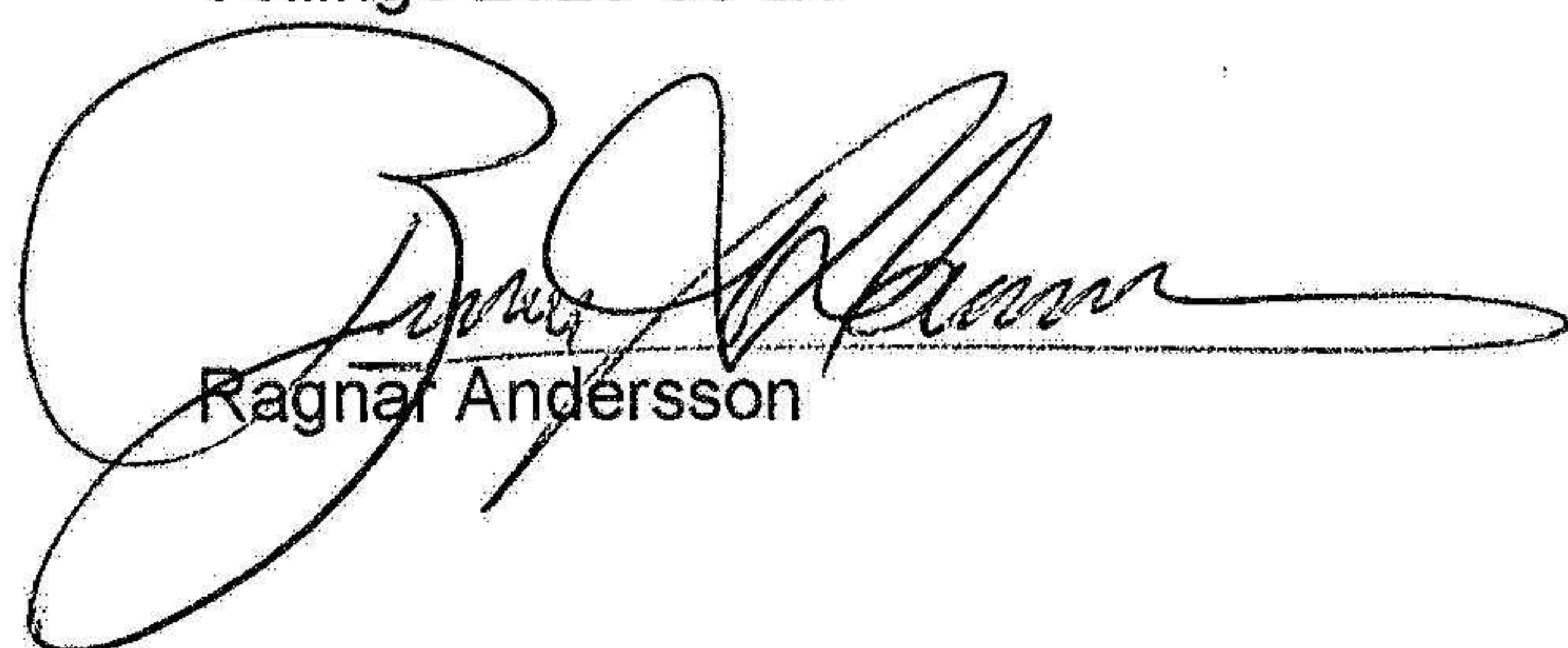
Räkenskapsåret  
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AEA Fastighets Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-23. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Vellinge 2023-05-23



Ragnar Andersson

Styrelsen för AEA Fastighets Aktiefbolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter.

Företaget har sitt säte i Malmö.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har per den 31/12 2022 gjort en nedskrivning av kortfristiga placeringar med drygt 4 Mkr utifrån de aktiekurser som gällde den 31/12 2022.

Aktiekurserna har sedan årsskiftet vänt upp och i samband med upprättande av bokslutet (maj 2023) så har kurserna vänt upp med drygt 1,7 Mkr.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 028	1 002	1 117	801
Resultat efter finansiella poster	-4 244	1 325	976	467
Soliditet (%)	2	28	23	19

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 000	25 000	2 367 648	894 788	3 412 436
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			894 788	-894 788	0
Årets resultat				-3 207 931	-3 207 931
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>125 000</b>	<b>25 000</b>	<b>3 262 436</b>	<b>-3 207 931</b>	<b>204 505</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 262 436
årets förlust	-3 207 931
	<b>54 505</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	54 505
	<b>54 505</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. *100*

2023071304614

## Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 028 303	1 002 227
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 028 303</b>	<b>1 002 227</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-512 230	-330 998
Övriga externa kostnader		-418 057	-398 384
Personalkostnader	2	-41 836	-55 145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-204 379	-204 379
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 176 502</b>	<b>-988 906</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-148 199</b>	<b>13 321</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	-57 805
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 873	1 446 271
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-4 026 632	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 107	-77 055
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 095 866</b>	<b>1 311 411</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 244 065</b>	<b>1 324 732</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		1 265 000	-176 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 265 000</b>	<b>-176 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 979 065</b>	<b>1 148 732</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-228 866	-253 944
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 207 931</b>	<b>894 788</b>

2023071304615

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	3 322 544	3 526 923
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	819 884	0
Inventarier, verktyg och installationer	5	243 831	243 831
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	200 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 586 259</b>	<b>3 770 754</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	7	0	0
Ägarintressen i övriga företag	8	3 396 253	3 386 253
Andra långfristiga fordringar	9	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 396 253</b>	<b>3 386 253</b>

**Summa anläggningstillgångar** 7 982 512 7 157 007

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		18 925	187 460
Övriga fordringar		152 324	81 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 223	35 730
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>212 472</b>	<b>305 186</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		3 555 617	7 582 249
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 555 617</b>	<b>7 582 249</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		501 988	503 403
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>501 988</b>	<b>503 403</b>

**Summa omsättningstillgångar** 4 270 077 8 390 838

**SUMMA TILLGÅNGAR** 12 252 589 15 547 845

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

125 000

125 000

Reservfond

25 000

25 000

**Summa bundet eget kapital**

**150 000**

**150 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 262 436

2 367 649

Årets resultat

-3 207 931

894 788

**Summa fritt eget kapital**

**54 505**

**3 262 437**

**Summa eget kapital**

**204 505**

**3 412 437**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

0

1 265 000

**Summa obeskattade reserver**

**0**

**1 265 000**

#### Långfristiga skulder

10, 11

Övriga skulder till kreditinstitut

3 000 000

3 500 000

**Summa långfristiga skulder**

**3 000 000**

**3 500 000**

#### Kortfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

1 500 000

0

Leverantörsskulder

34 411

60 140

Skatteskulder

367 033

149 741

Övriga skulder

6 906 827

6 988 226

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

239 813

172 301

**Summa kortfristiga skulder**

**9 048 084**

**7 370 408**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**12 252 589**

**15 547 845**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	25 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

2023071304619

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 768 263	6 768 263
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 768 263</b>	<b>6 768 263</b>
Ingående avskrivningar	-3 241 339	-3 036 960
Årets avskrivningar	-204 379	-204 379
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 445 718</b>	<b>-3 241 339</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 322 545</b>	<b>3 526 924</b>
Taxeringsvärden byggnader	5 234 000	5 234 000
Taxeringsvärden mark	2 587 000	2 587 000
	<b>7 821 000</b>	<b>7 821 000</b>

### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	819 884	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>819 884</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>819 884</b>	<b>0</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	415 531	415 531
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>415 531</b>	<b>415 531</b>
Ingående avskrivningar	-171 700	-171 700
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-171 700</b>	<b>-171 700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>243 831</b>	<b>243 831</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	200 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>200 000</b>	<b>0</b>

*[Handwritten signature]*

2023071304620

### Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	307 925
Försäljningar	0	-307 925
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Ägarintressen i övriga företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 386 253	1 160 000
Inköp	10 000	2 226 253
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 396 253</b>	<b>3 386 253</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 396 253</b>	<b>3 386 253</b>

### Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 092 640
Avgående fordringar	0	-2 092 640
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4 500 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 000 000	3 500 000
	<b>3 000 000</b>	<b>3 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 500 000	0
	<b>1 500 000</b>	<b>0</b>

2023071304621

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	4 500 000	3 500 000
	<b>4 500 000</b>	<b>3 500 000</b>

Vellinge 2023-05-23

  
Ragnar Andersson  
Ordförande

  
Karolina Lucander

  
Rebecca Lucander

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-23

  
Dan Landeke  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AEA Fastighets Aktiebolag

Org.nr 556099-5408

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AEA Fastighets Aktiebolag för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AEA Fastighets Aktiebolags 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till AEA Fastighets Aktiebolag enligt god revisors sed 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 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 lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 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.

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för AEA Fastighets Aktiebolag för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till AEA Fastighets Aktiebolag 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 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**

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 i något väsentligt avseende:

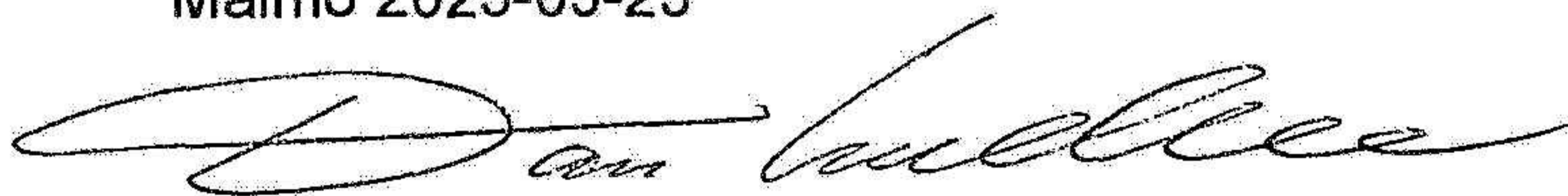
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionssed 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö 2023-05-23



Dan Landeke  
Auktoriserad revisor

Fotokopians  
överensstämmelse med  
originalet intygas av:



DAN LANDEKE  
Auktoriserad revisor