

# Årsredovisning

## Theorin Fastighetsförvaltning AB

Org.nr 559387-2533

Räkenskapsår 2022-07-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Theorin Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 27 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Tranemo den 27 juni 2024



Tomas Theorin

# Årsredovisning

## Theorin Fastighetsförvaltning AB

Org.nr 559387-2533

Räkenskapsår 2022-07-01 - 2023-12-31

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Theorin Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning.

| <b>Innehåll</b>        | <b>Sida</b> |
|------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2           |
| Resultaträkning        | 3           |
| Balansräkning          | 4           |
| Noter                  | 6           |

Styrelsens säte: Tranemo

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet ska bestå i förvaltning av fastigheter och därmed förenlig verksamhet. Bolaget ägs i sin helhet av Saxakullen AB, org nr. 556786-5653, med säte i Tranemo.

Bolaget har sitt säte i Tranemo.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget är nybildat och har därmed förlängt första räkenskapsår 2022-07-01 - 2023-12-31.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2022/23 |
|-----------------------------------|---------|
| Nettoomsättning                   | 0       |
| Resultat efter finansiella poster | -284    |
| Soliditet (%)                     | 8,7     |

### Förändringar i eget kapital

|                                | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt         |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång        | 0                 | 0                      |                   | 0              |
| Nyemission                     | 100 000           |                        |                   | 100 000        |
| Erhållna aktieägartillskott    |                   | 300 000                |                   | 300 000        |
| Årets resultat                 |                   |                        | -283 560          | -283 560       |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>100 000</b>    | <b>300 000</b>         | <b>-283 560</b>   | <b>116 440</b> |

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 300 000 kr (0 kr).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| erhållna aktieägartillskott | 300 000       |
| årets förlust               | -283 560      |
|                             | <b>16 440</b> |
| disponeras så att           |               |
| i ny räkning överföres      | 16 440        |
|                             | <b>16 440</b> |

| <b>Resultaträkning</b>                               | <b>Not</b> | <b>2022-07-01</b><br><b>-2023-12-31</b><br><b>(18 mån)</b> |
|--|------------|--|
| <hr/>  |            |  |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <b>0</b>   |
| <i>Rörelsekostnader</i>                              |            |  |
| Övriga externa kostnader                             |            | -219 049   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |            | -38 687  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <b>-257 736</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>-257 736</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |            | 1  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |            | -25 825  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>-25 824</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>-283 560</b>  |
| <hr/>  |            |  |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>-283 560</b>  |
| <hr/>  |            |  |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>-283 560</b>  |

**Balansräkning** **Not** **2023-12-31**

---

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 2 1 072 207

Inventarier, verktyg och installationer 3 265 730

---

**Summa materiella anläggningstillgångar 1 337 937**

---

**Summa anläggningstillgångar 1 337 937**

**Omsättningstillgångar**

*Kassa och bank*

Kassa och bank 2

---

**Summa kassa och bank 2**

---

**Summa omsättningstillgångar 2**

**SUMMA TILLGÅNGAR 1 337 939**

2024070225244

**Balansräkning**

Not

2023-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

***Eget kapital***

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

300 000

Årets resultat

-283 560

**Summa fritt eget kapital**

**16 440**

**Summa eget kapital**

**116 440**

***Långfristiga skulder***

4

Övriga skulder till kreditinstitut

426 792

**Summa långfristiga skulder**

**426 792**

***Kortfristiga skulder***

Övriga skulder till kreditinstitut

34 800

Leverantörsskulder

4 972

Skulder till koncernföretag

750 000

Skatteskulder

4 935

**Summa kortfristiga skulder**

**794 707**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 337 939**

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|  |       |
|--|-------|
| Byggnader                                | 50 år |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 10 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 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31       |
|---|------------------|
| Inköp   | 1 095 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 095 000</b> |
| Årets avskrivningar                             | -22 793          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-22 793</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 072 207</b> |

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

**2023-12-31**

|   |                |
|---|----------------|
| Inköp   | 281 624        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>281 624</b> |
| Årets avskrivningar                             | -15 894        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-15 894</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>265 730</b> |

**Not 4 Långfristiga skulder**

**2023-12-31**

|  |   |
|--|---|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 0 |
|  | 0 |


**Not Ställda säkerheter**

**2023-12-31**

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 1 500 000        |
|                      | <b>1 500 000</b> |

Tranemo den 27 juni 2024

  
Sara Theorin  
Verkställande direktör

  
Tomas Theorin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 juni 2024

Ernst & Young AB

  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024070225248

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Theorin Fastighetsförvaltning AB, org.nr 559387-2533

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Theorin Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Theorin Fastighetsförvaltning 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Theorin Fastighetsförvaltning 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

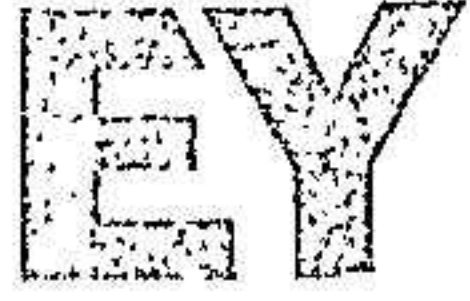
#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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.



Building a better  
working world

2024070225249

## 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 av Theorin Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Theorin Fastighetsförvaltning 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 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 styrelseledamoten 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 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 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.

Kalmar den 27 juni 2024

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor