

Årsredovisning
för
Odin Förvaltningsaktiebolag
556102-9884

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Odin Förvaltningsaktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-04-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-04-19


Annika Karlsson

Styrelsen för Odin Förvaltningsaktiebolag 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

Odin förvaltningsaktiebolag äger och förvaltar fastigheterna Båtsmannen Mindre nr 12, Verkstadsklubben 4, Verkstadsklubben 6 och Smältan 7, samtliga belägna i Stockholms innerstad. Bolaget förvaltar även externt ägda fastigheter samt bedriver kontorservice och redovisningsverksamhet i anslutning till detta.

Efter de genomförda underhållsarbeten som skett under de senaste åren är fastigheterna i mycket gott skick och för de kommande åren förväntas successivt lägre reparations- och underhållskostnader och därmed ett förbättrat resultat.

Bedömt marknadsvärde på bolagets fastigheter har beräknats till ca 400 Mkr. Bokfört värde per 2022-12-31 för bolagets fastigheter uppgår till ca 206 Mkr.

Bolagets finansiella ställning är stark.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året genomfört reparations- och underhållsarbete för 3 088 tkr vilket förklarar det negativa resultatet och skillnaden mellan åren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 689	9 397	9 487	9 101
Resultat efter finansiella poster	-3 065	-1 632	-1 834	-1 650
Soliditet (%)	43,8	44,7	44,9	61,5

För definitioner av nyckeltal, se noter. *M/O*

2023042005762

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	16 113 575	20 000	78 465 327	95 098 902
Avskrivning på uppskrivningsfond		-580 812		580 812	0
Årets resultat				-3 064 620	-3 064 620
Belopp vid årets utgång	500 000	15 532 763	20 000	75 981 519	92 034 282

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	78 465 327
Överfört från uppskrivningsfond	580 812
årets förlust	-3 064 620
	75 981 519

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (200 kronor per aktie)	1 000 000
i ny räkning överföres	74 981 519
	75 981 519

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

M/E

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	9 689 265	9 396 836
Övriga rörelseintäkter		8 970	8 580
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 698 235	9 405 416
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-6 071 104	-4 801 385
Personalkostnader	3	-3 116 464	-2 379 822
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 343 035	-2 343 035
Summa rörelsekostnader		-11 530 603	-9 524 242
Rörelseresultat		-1 832 368	-118 826
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 858	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 235 110	-1 513 233
Summa finansiella poster		-1 232 252	-1 513 233
Resultat efter finansiella poster		-3 064 620	-1 632 059
Resultat före skatt		-3 064 620	-1 632 059
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-53 034
Årets resultat		-3 064 620	-1 685 093

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	206 431 637	208 619 672
Inventarier, verktyg och installationer	5	976	155 976
Summa materiella anläggningstillgångar		206 432 613	208 775 648

Summa anläggningstillgångar **206 432 613** **208 775 648**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		185 922	210 551
Övriga fordringar		166 716	371 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 463	101 925
Summa kortfristiga fordringar		474 101	684 147

Kassa och bank

Kassa och bank		3 396 925	3 369 093
Summa kassa och bank		3 396 925	3 369 093
Summa omsättningstillgångar		3 871 026	4 053 240

SUMMA TILLGÅNGAR **210 303 639** **212 828 888**

MB

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

500 000

500 000

Uppskrivningsfond

6

15 532 763

16 113 575

Reservfond

20 000

20 000

Summa bundet eget kapital

16 052 763

16 633 575

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

79 046 140

80 150 420

Årets resultat

-3 064 620

-1 685 093

Summa fritt eget kapital

75 981 520

78 465 327

Summa eget kapital

92 034 283

95 098 902

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

115 768 500

115 868 500

Summa långfristiga skulder

115 768 500

115 868 500

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 135 509

801 541

Övriga skulder

399 000

289 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

966 347

770 945

Summa kortfristiga skulder

2 500 856

1 861 486

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

210 303 639

212 828 888

MB

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

Inventarier

Antal år

50

5

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period intäkten avser. Utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas i den takt arbetet utförs och utgifterna redovisas som kostnad när de uppkommer.

Eventuella pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag, tas upp som tillgång i balansräkningen.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningen intäkter		
Hysesintäkter	8 852 561	8 598 680
Förvaltningsintäkter och Konsultarvoden	836 704	798 155
	9 689 265	9 396 835

Not 3 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	2	2

M/14

2023042005767

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 426 635	99 426 635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 426 635	99 426 635
Ingående avskrivningar	-12 481 971	-11 547 534
Årets avskrivningar	-934 437	-934 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 416 408	-12 481 971
Ingående uppskrivningar	134 725 453	134 725 453
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	-13 050 445	-11 796 847
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 253 598	-1 253 598
Utgående ackumulerade uppskrivningar	120 421 410	121 675 008
Utgående redovisat värde	206 431 637	208 619 672

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	841 479	841 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	841 479	841 479
Ingående avskrivningar	-685 503	-530 503
Årets avskrivningar	-155 000	-155 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-840 503	-685 503
Utgående redovisat värde	976	155 976

Not 6 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	16 113 575	16 694 387
Avskrivning på uppskrivet belopp	-580 812	-580 812
Belopp vid årets utgång	15 532 763	16 113 575

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Villkorsändring inom 1 år	39 150 000	24 528 500
Villkorsändring inom 2-5 år	76 618 500	91 340 000
115 768 500	115 868 500	115 868 500

MB

2023042005768

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	118 405 000	118 405 000
	118 405 000	118 405 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning *M/8*

2023042005769

Stockholm 2023-04-19

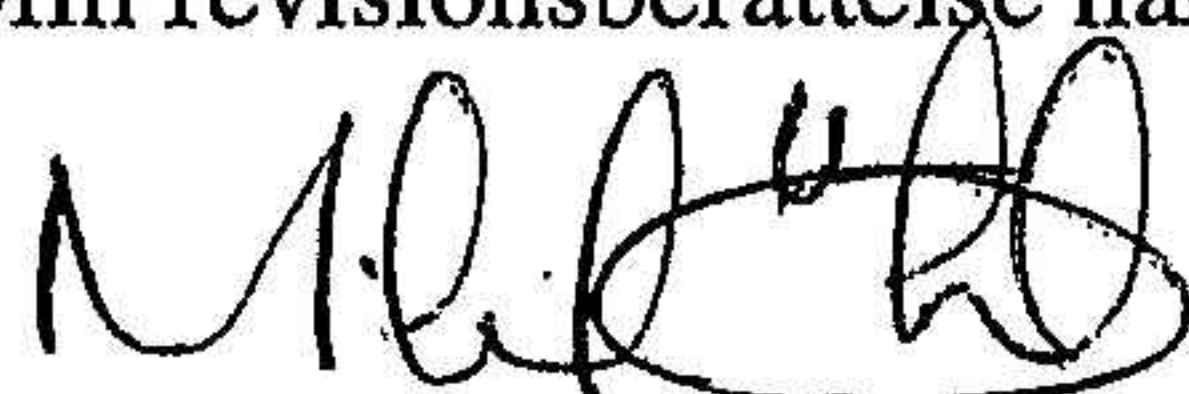


Ulrika Retlev
Ordförande



Annika Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 april 2023



Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Odin Förvaltningsaktiebolag

Org.nr. 556102 - 9884

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Odin Förvaltningsaktiebolag för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Odin Förvaltningsaktiebolags 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 Odin Förvaltningsaktiebolag 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 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 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

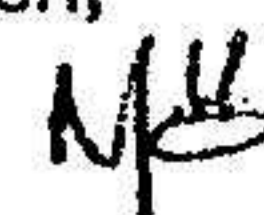
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, 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 Odin Förvaltningsaktiebolag 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 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 Odin Förvaltningsaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

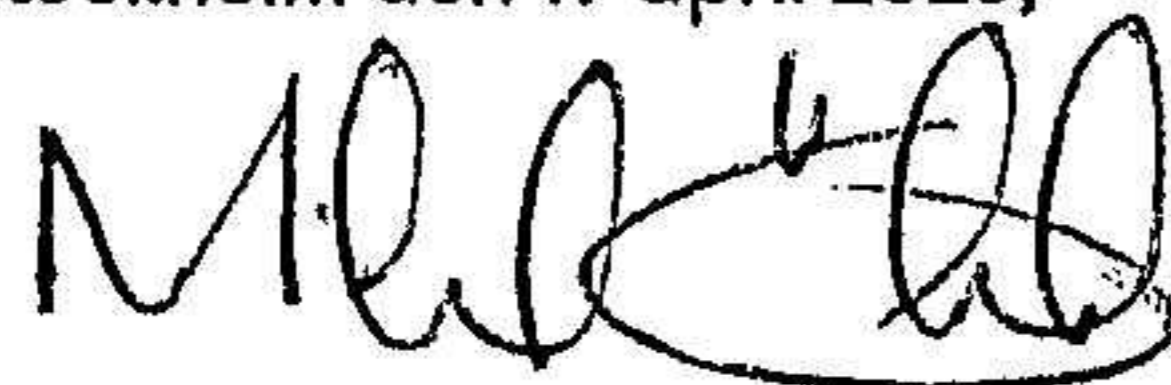
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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.

Stockholm den 19 april 2023,



Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

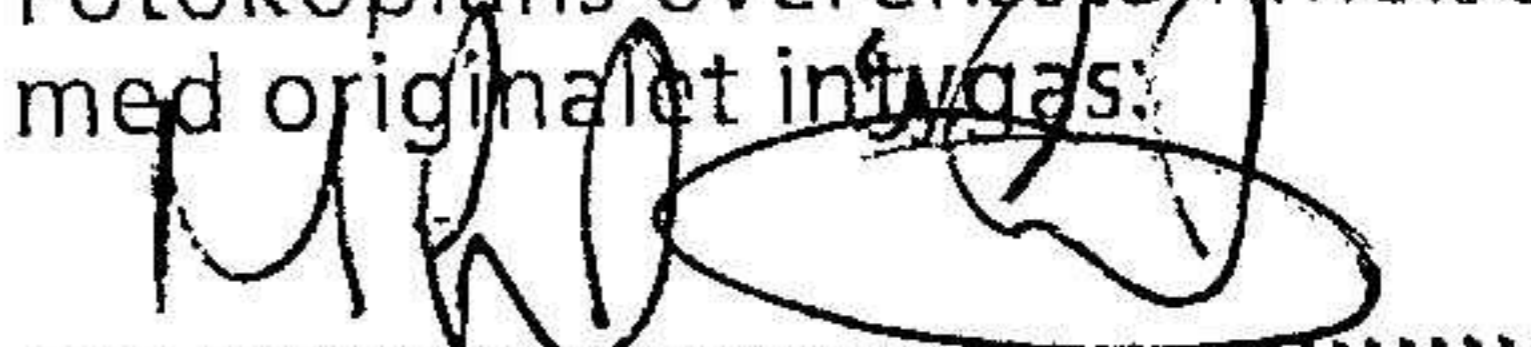
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed 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 revisionsmed 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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



MIKAEL ÖSTBLOM
08/56307000