

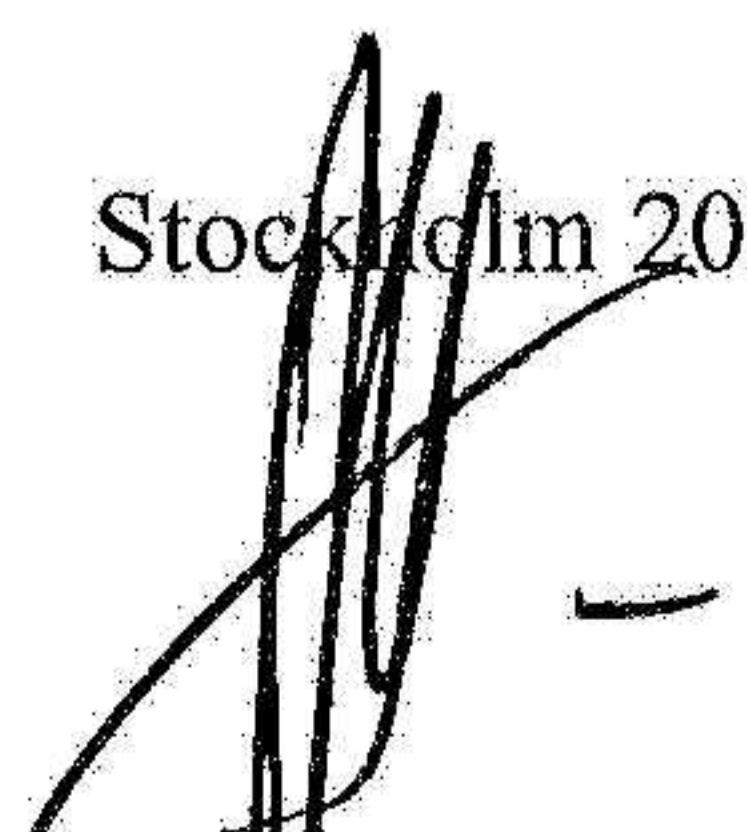
**Årsredovisning**  
för  
**Real Svenshult 1:84 AB**  
556992-0316  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Real Svenshult 1:84 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-05-11



Michael Derk

Styrelsen för Real Svenshult 1:84 AB 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

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Real Fastigheter AB (publ) 556865-1680, med säte i Stockholm, som upprättar koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Jönköpings län.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 1:e februari tillträdde nuvarande ägaren och företaget ingår numer i Real-koncernen. Bolagsnamnet har ändrats från Svenshults Fastigheter AB till Real Svenshult 1:84 AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	8 219	7 034	2 392	2 332
Resultat efter finansiella poster	3 123	564	-599	73
Balansomslutning	23 485	20 795	21 825	9 253
Soliditet (%)	13,6	3,4	0,7	8,1

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	102 181	563 748	<b>715 929</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		563 748	-563 748	<b>0</b>
Årets resultat			2 482 630	<b>2 482 630</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>665 929</b>	<b>2 482 630</b>	<b>3 198 559</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	665 929
årets vinst	2 482 630
	<b>3 148 559</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	3 148 559
	<b>3 148 559</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		8 218 909	7 034 826
		<b>8 218 909</b>	<b>7 034 826</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-2 786 709	-3 577 965
Övriga externa kostnader		-984 161	-1 818 769
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-707 892	-566 428
		<b>-4 478 762</b>	<b>-5 963 162</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 740 147</b>	<b>1 071 664</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 773	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-624 927	-507 915
		<b>-617 154</b>	<b>-507 915</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 122 993</b>	<b>563 749</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 122 993</b>	<b>563 749</b>
Skatt på årets resultat		-640 363	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2 482 630</b>	<b>563 749</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	17 884 183	18 484 888
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	80 000	84 600
Inventarier, verktyg och installationer	4	14 660	0
Pågående nyanläggningar	5	1 029 723	0
		<b>19 008 566</b>	<b>18 569 488</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		0	22 000
		<b>0</b>	<b>22 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 008 566</b>	<b>18 591 488</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 114 392	633 795
Fordringar hos koncernföretag		956 307	0
Aktuella skattefordringar		0	78 910
Övriga fordringar		0	380 236
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		15 000	15 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132 814	241 795
		<b>4 218 513</b>	<b>1 349 736</b>
<i>Kassa och bank</i>		258 402	852 988
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 476 915</b>	<b>2 202 724</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 485 481</b>	<b>20 794 212</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		665 929	102 181
Årets resultat		2 482 630	563 749
		<b>3 148 559</b>	<b>665 930</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 198 559</b>	<b>715 930</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	15 900 000	18 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 900 000</b>	<b>18 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	1 200 000	0
Förskott från kunder		2 715	0
Leverantörsskulder		1 183 800	293 260
Aktuella skatteskulder		561 453	0
Övriga skulder		434 864	577 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 004 090	907 288
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 386 922</b>	<b>1 778 282</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 485 481</b>	<b>20 794 212</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BNFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning, vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att bolaget har valt att tillämpa lättnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

#### 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

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme/grund	1.5%
Tak	3.8%
Fasad	3%
Inre ytskikt	7.6%
Installationer	7.6%
Inventarier	20%

#### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

## Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	13 688 423	13 688 423
Omklassificeringar	7 268 508	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 956 931</b>	<b>13 688 423</b>
Ingående avskrivningar	-2 472 043	-1 990 215
Årets avskrivningar	-600 705	-481 828
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 072 748</b>	<b>-2 472 043</b>
Ingående uppskrivningar	7 268 508	7 268 508
Omklassificeringar	-7 268 508	
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>7 268 508</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 884 183</b>	<b>18 484 888</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	17 884 183	18 484 888
Verkligt värde	53 000 000	53 000 000
Bokfört värde byggnader	15 102 471	15 703 176
Bokfört värde mark	2 781 712	2 781 712
	<b>17 884 183</b>	<b>18 484 888</b>

## Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	423 000	423 000
Inköp	100 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>523 000</b>	<b>423 000</b>
Ingående avskrivningar	-338 400	-253 800
Årets avskrivningar	-104 600	-84 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-443 000</b>	<b>-338 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 000</b>	<b>84 600</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 050	116 050
Inköp	17 247	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>133 297</b>	<b>116 050</b>
Ingående avskrivningar	-116 050	-116 050
Årets avskrivningar	-2 587	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-118 637</b>	<b>-116 050</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 660</b>	<b>0</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	315 887
Inköp	1 029 723	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-315 887
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 029 723</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 029 723</b>	<b>0</b>

**Not 6 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 17 100 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 900 000	18 300 000
	<b>15 900 000</b>	<b>18 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 200 000	0
	<b>1 200 000</b>	<b>0</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 100 000	12 300 000
	<b>11 100 000</b>	<b>12 300 000</b>

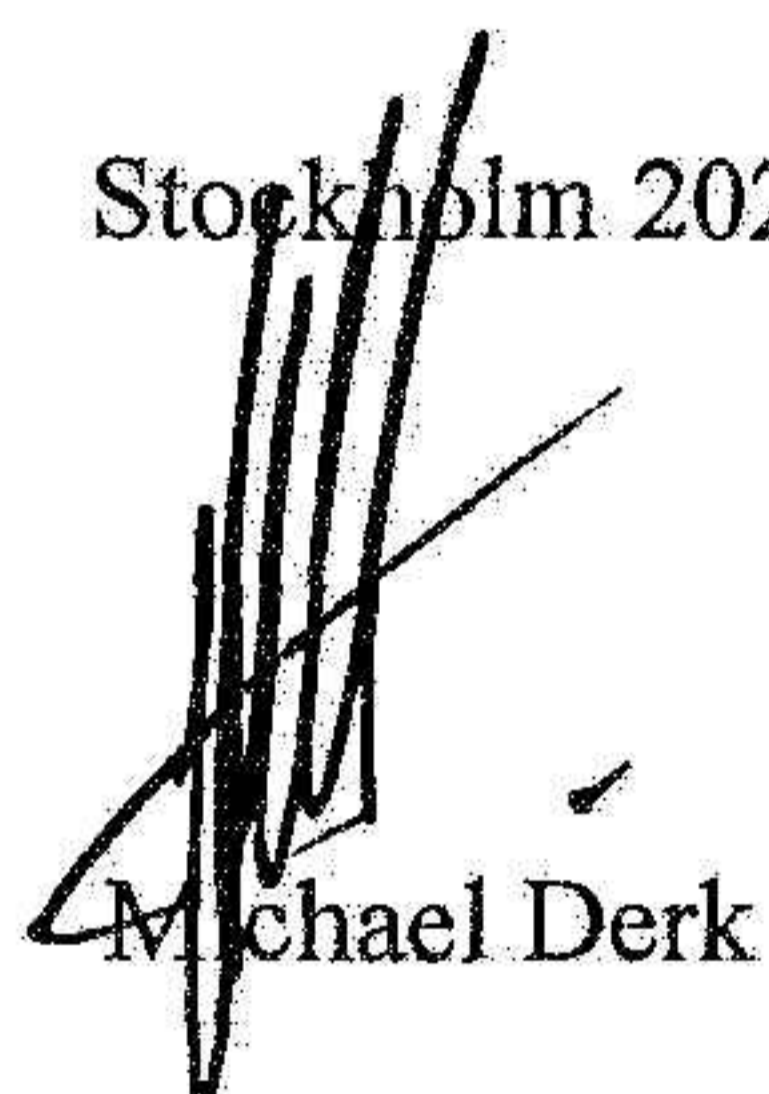
**Not 8 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000
	<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

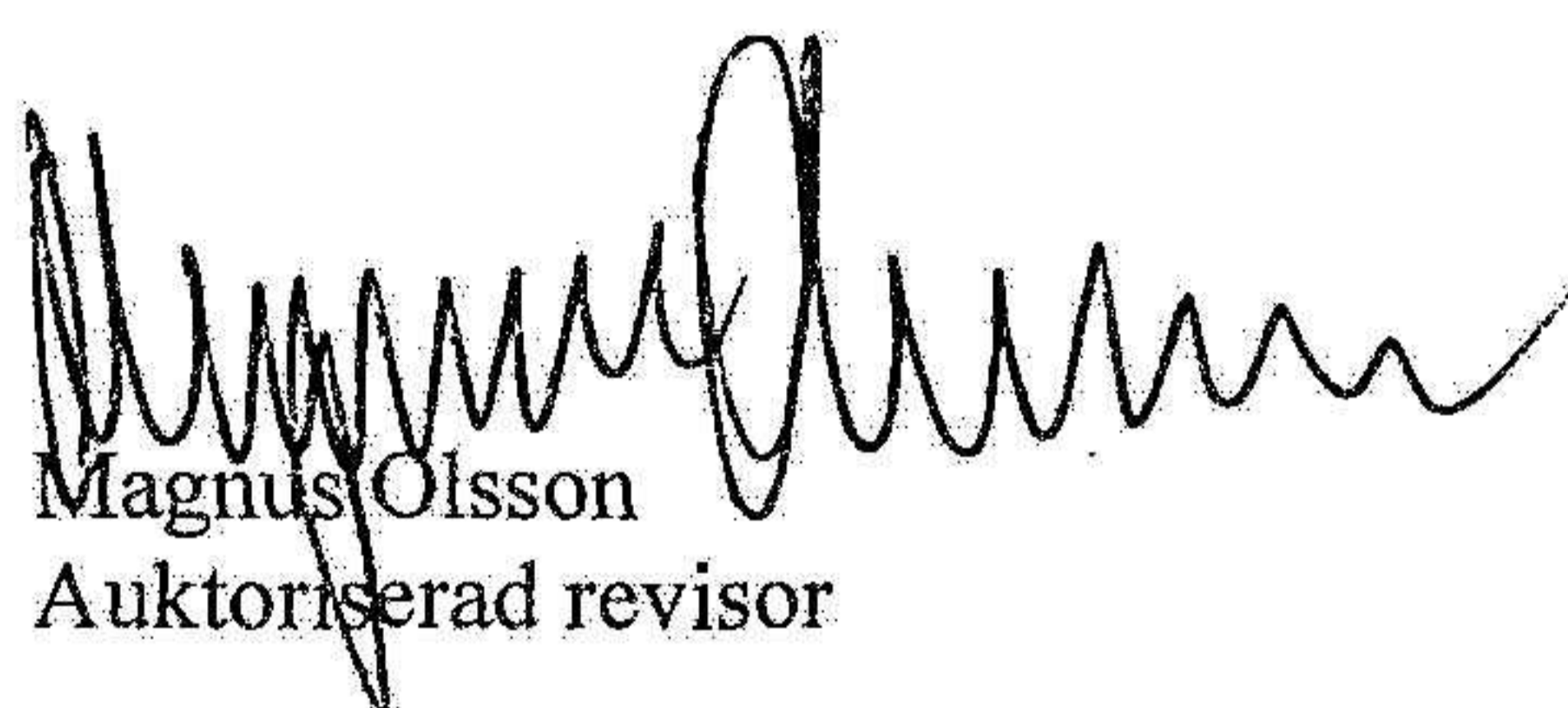
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2023-05-02



Michael Derk

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-02



Magnus Olsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Real Svenshult 1:84 AB, org.nr 556992-0316

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Real Svenshult 1:84 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Real Svenshult 1:84 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för Real Svenshult 1:84 AB.

### 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 Real Svenshult 1:84 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.

### Övrig upplysning

Årsredovisningen för år 2021 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2022 har därmed inte utförts.

### 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 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Real Svenshult 1:84 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Real Svenshult 1:84 AB enligt god revisors sed 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 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

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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

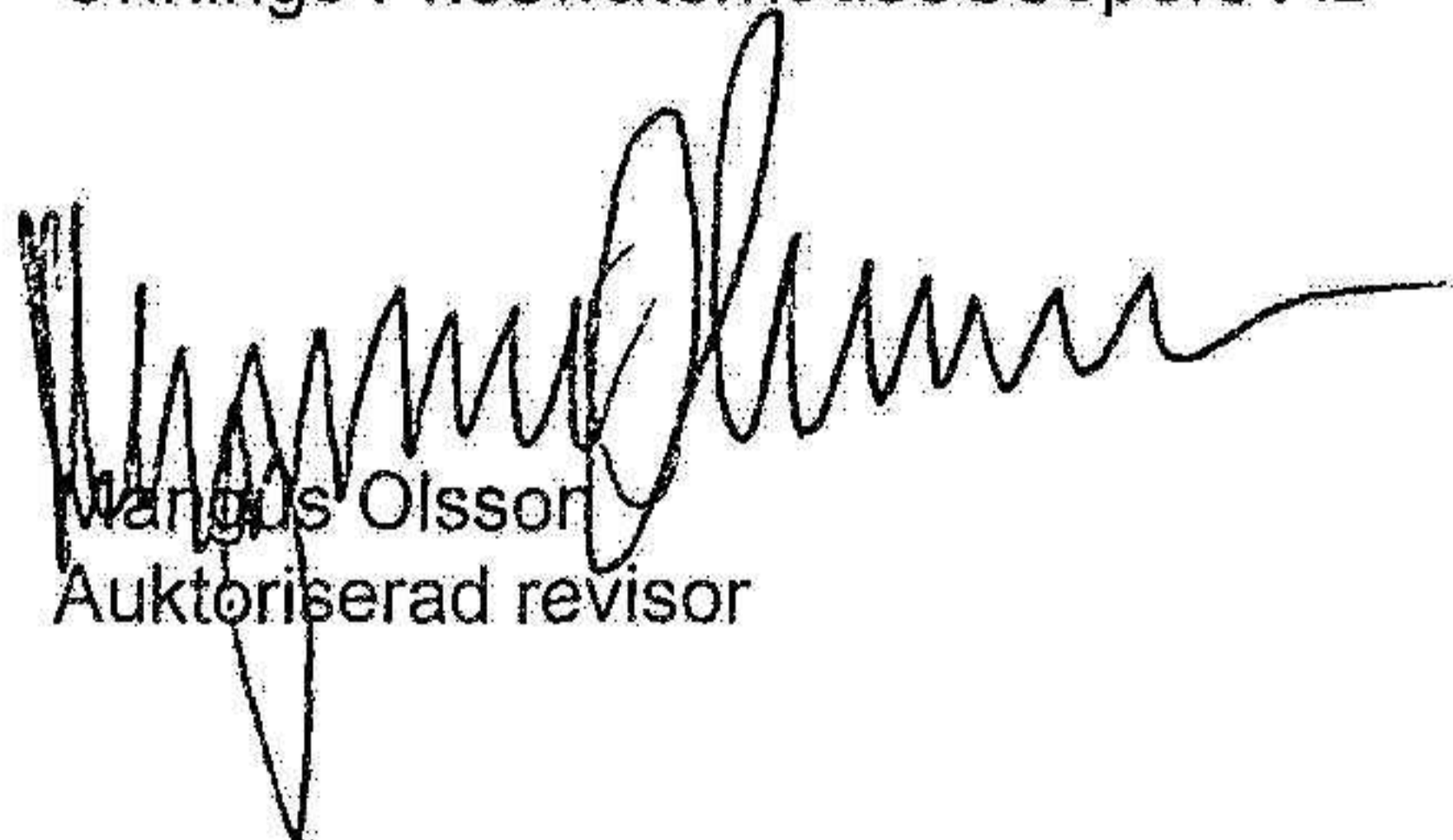
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall den 8 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Olsson  
Auktoriserad revisor