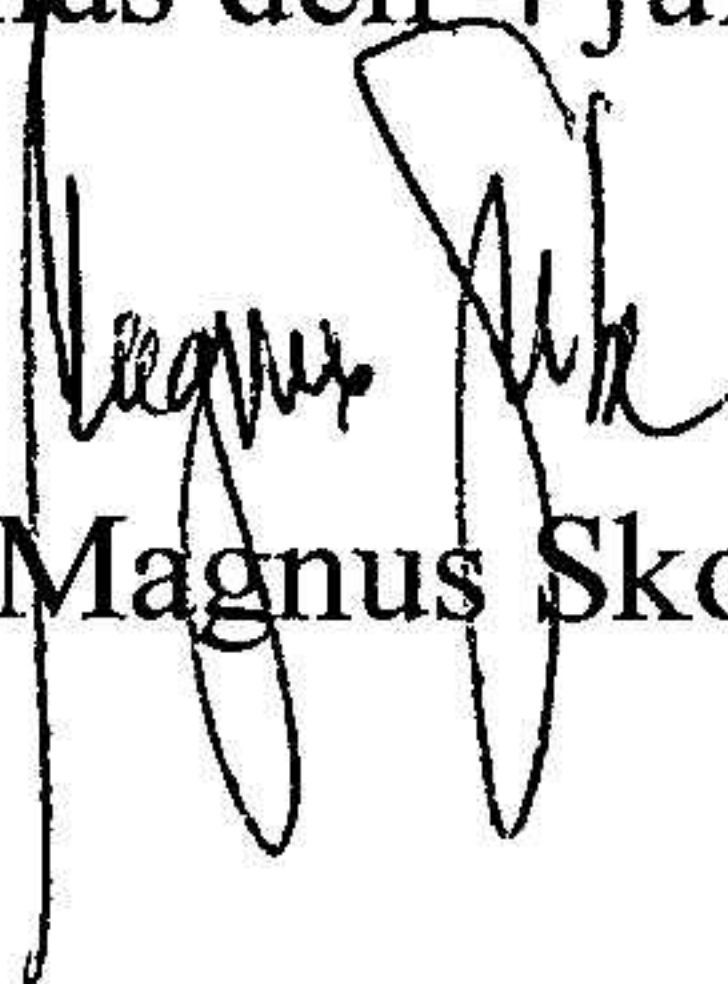

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Skobes Fastigheter Vimmerby AB (556882-9914) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för bolaget har fastställts på årsstämman den 29 juni 2025.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Tranås den 4 juli 2025


Magnus Skobe

2025072803708

Årsredovisning för

Skobes Fastigheter Vimmerby AB

556882-9914

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Skobes Fastigheter Vimmerby AB, 556882-9914, med säte i Vimmerby, får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Seboks AB bytte 1 september 2024 namn till Skobes Fastigheter Vimmerby AB och är ett helägt dotterföretag till Skobes Fastigheter AB.

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Vimmerby med benämning Typografen 3. Fastigheterna används i huvudsak till verksamheterna i Skobes Bil AB i Vimmerby. Det finns även externa hyresgäster i fastigheterna.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kkr 2020-12-31
Nettoomsättning	2 420	2 040	2 040	2 100	1 974
Rörelseresultat	1 195	821	823	812	802
Resultat efter finansiella poster	758	129	326	267	261
Balansomslutning	24 172	19 841	21 017	21 573	22 848
Justerat eget kapital	6 785	6 179	6 075	5 816	5 605
Soliditet %	28	31	29	27	25

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1 september 2024 genomförde Skobes Bil koncernen en omfattande omorganisation. Skobes Bil fusionerade ihop tre marknadsbolag till ett via inkråmsaffärer. F.d. Skobes Bil Öst namnändrades till Skobes Bil AB och är nu det nya operativa marknadsbolaget med Tobias Skobe som VD.

Skobes Bil Mitt AB och Skobes Bil Nord AB, tidigare marknadsbolag bytte 1 september 2024 namn till Skobes Fastigheter Mitt AB resp. Skobes Fastigheter Nord AB och innehåller numer endast fastigheter och fastighetsinventarier. Övriga inventarier, anläggningstillgångar och lager samt personal har via inkråmsaffärer flyttats över till Skobes Bil AB.

Skobes Fastigheter Mitt AB och Skobes Fastigheter Nord AB är numera dotterbolag till Skobes Fastigheter AB.

Seboks AB, ett fastighetsbolag som innehåller Vimmerbys fastigheter och fastighetsinventarier, bytte 1 september 2024 namn till Skobes Fastigheter Vimmerby AB. Även Skobes Fastigheter Vimmerby AB är dotterbolag till Skobes Fastigheter AB. Cornelius Passchier är VD för fastighetsbolagen.

Omorganisationen har gett Skobes Bil ny energi och även medfört rationaliseringspotential och effektivitetsförbättringar.

Det pågår en tydlig konsolideringstrend i bilbranschen som innebär att antalet auktoriserade återförsäljare och försäljningsställen och verkstäder i Sverige minskat. För Skobes vidkommande innebär detta bl.a. skärpta kriteriekrav från Volvo på införande av VRE (Volvo Retail Experience), krav på tydligare varumärkesseparation i nybilshallar samt krav på nytt ID-program för Renault och Dacia som för med sig stora investeringar i form av ombyggnationer av befintliga anläggningar.

Skobes påbörjade en omfattande VRE ombyggnation för bilhall, fasad och tak på anläggningen i Vimmerby hösten 2024 som skall vara klar juni 2025.

Skobes Bil genomför i.s.m. VRE ombyggnationerna en hel del hållbarhetsåtgärder som minskar energiförbrukningen, t.ex. nya fasader och tak med bättre isolering samt nya glaspartier med bättre U-värden, skifte till LED belysning etc..

Dessutom har Skobes investerat i solcellspaneler på anläggningarna i Vimmerby.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vimmerby kommun driver ett ärende mot Skobes som gäller krav på ersättning för saneringskostnader av förorenad mark på Karlbergs f.d. tomt Storcken 18 i centrala Vimmerby som såldes till kommunen år 2008, alltså fyra år innan Skobes Bil AB förvärvade Karlbergs Bilaffär AB.

Detta saneringsprojekt hanteras i samförstånd med Vimmerby kommun.

En provtagningsplan är framtagen och provtagningen är genomförd. Provtagningsrapport är inlämnad till Tillsynsmyndigheten som kommer besluta om vilka saneringsåtgärder som krävs då Vimmerby kommun fattat beslut om hur fastigheten ska användas.

Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	50	6 129
Årets resultat		606
Vid årets slut	50	6 735

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 6 734 835, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	6 734 835
Summa	6 734 835

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning		2 420	2 040
		<u>2 420</u>	<u>2 040</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-18	-12
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 207	-1 207
Rörelseresultat		<u>1 195</u>	<u>821</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		22	1
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-459	-693
Resultat efter finansiella poster		<u>758</u>	<u>129</u>
Resultat före skatt		<u>758</u>	<u>129</u>
Skatt på årets resultat	7	-152	-26
Årets resultat		<u>606</u>	<u>103</u>

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	17 330	18 536
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		4 739	-
		<u>22 069</u>	<u>18 536</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	10	32	29
		<u>32</u>	<u>29</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 101</u>	<u>18 565</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		501	1 276
Övriga fordringar		1 570	-
		<u>2 071</u>	<u>1 276</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 071</u>	<u>1 276</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 172</u>	<u>19 841</u>

2025072805710

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 129	6 026
Årets resultat		606	103
		<u>6 735</u>	<u>6 129</u>
Summa eget kapital		<u>6 785</u>	<u>6 179</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 807	-
Skulder till koncernföretag		15 580	13 535
Övriga kortfristiga skulder		-	127
		<u>17 387</u>	<u>13 662</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 172</u>	<u>19 841</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

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 [byggnader] 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 över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	15 - 50
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5 - 10

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Finansiella skulder redovisas till anskaffningsvärde.

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 nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Not 2 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Skobes Fastigheter AB, org nr 556529-6208, med säte i Västervik som i sin tur ingår i en koncern där Skobes Support AB, org nr 556043-7039, med säte i Tranås är moderföretag och upprättar koncernredovisning.

Av företagets intäkter avser 100% hyresintäkter från koncernföretag.

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Oscar Landsjö, ba.ks & co aktiebolag

Kostnader för revisionen faktureras till koncernens moderbolag Skobes Support AB (lika f.å.)

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader och mark	1 207	1 207
Summa	1 207	1 207

Not 6 Räntekostnader och liknande kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	459	693
Summa	459	693

Not 7 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skattekostnad	-154	-29
Uppskjuten skatt	2	3
	-152	-26

Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Resultat före skatt	758	129
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	-156	-26
Ej skattepliktiga intäkter	4	-
Redovisad effektiv skatt, 20,1% (20,2%)	-152	-26

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	32 428	32 428
Vid årets slut	32 428	32 428
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-13 891	-12 686
-Årets avskrivning	-1 207	-1 206
Vid årets slut	-15 098	-13 892
Redovisat värde vid årets slut	17 330	18 536
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 669	2 669
Redovisat värde vid årets slut	2 669	2 669

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	855	855
	855	855
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-855	-855
	-855	-855
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	32		32
Uppskjuten skattefordran/skuld	32		32

2023-12-31			
Byggnader och mark	29		29
Uppskjuten skattefordran/skuld	29		29

Temporär skillnad

2024-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	17 330	17 175	155
	17 330	17 175	155

2023-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark	18 536	18 393	143
	18 536	18 393	143

Underskrifter

Årsredovisningen är avgiven enligt datum för digital signering

Magnus Skobe
Styrelseordförande

Tobias Skobe

Alexandra Skobe

Cornelius Passchier
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signering
ba.ks & co aktiebolag

Oscar Landsjö
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOBIAS SKOBE

Styrelseledamot

Serienummer: 007a17bf215815[...]e124cca4166f6

IP: 83.145.xxx.xxx

2025-06-27 12:10:37 UTC



CORNELIUS ERIK PATRIK PASSCHIER

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 7b7d6418842cbc[...]b8147d2ee8210

IP: 83.145.xxx.xxx

2025-06-27 12:24:14 UTC



MAGNUS SKOBE

Styrelseledamot

Serienummer: e1fa518d639829[...]76398037ede43

IP: 83.145.xxx.xxx

2025-06-27 13:07:36 UTC



ALEXANDRA SKOBE

Styrelseledamot

Serienummer: 515bf97ee6498b[...]a8f8bbd6f5801

IP: 2.69.xxx.xxx

2025-06-29 07:45:30 UTC



Carl Oscar Alexander Landsjö

Revisor

Serienummer: 1a2f08b49658ed[...]a6c1ed70d14ec

IP: 80.84.xxx.xxx

2025-06-29 09:49:14 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



2025072803714

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skobes Fastigheter Vimmerby AB, org.nr 556882-9914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skobes Fastigheter Vimmerby AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skobes Fastigheter Vimmerby ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Skobes Fastigheter Vimmerby 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 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 styrelsen och verkställande direktören 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 revisionsred 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Carl Oscar Alexander Landsjö

Revisor

Serienummer: 1a2f08b49658ed[...]a6c1ed70d14ec

IP: 80.84.xxx.xxx

2025-06-29 09:49:14 UTC



2025072803715

Penneo dokumentnyckel: 9LY9L-XQVMC-EATC1-J9L99-6VSPN-...

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.