

Årsredovisning för
Estea Öland 2 AB
556915-1987

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	8

4

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Estea Öland 2 AB, 556915-1987, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Estea Öland 2 AB ska bedriva ägande och förvaltning samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Öland 2, som omfattar 3 500 kvm uthyrningsbar area, i Västerås.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1 april 2018 förvärvade Estea Öland 2 Holding AB, org.nr 559148-6757, samtliga andelar i bolaget och ändrade bolagsnamn till Estea Öland 2 AB.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2018	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	7 041 392	6 757 802	7 021 680	6 850 000	570 833
Res. e finansiella poster	2 524 992	3 483 898	3 227 067	3 447 080	-689 484
Balansomslutning	75 067 623	74 485 064	73 235 405	72 741 034	80 153 860
Soliditet %	8,2	10,0	6,5	4,0	0,1

Definitioner: se not

Eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
2017-12-31	50 000	3 533 227	2 092 259	5 625 486
Utdelning	-	-5 300 000	-	-5 300 000
Resultatdisposition enl beslut av årsstämma	-	2 092 259	-2 092 259	-
Årets resultat	-	-	1 476 537	1 476 537
2018-12-31	50 000	325 486	1 476 537	1 802 023

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 3 802 022, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	3 802 022
Summa	3 802 022

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	7 041 392	6 757 802
Övriga rörelseintäkter		52 451	18 583
		<u>7 093 843</u>	<u>6 776 385</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-828 488	-806 658
Övriga externa kostnader		-535 717	-112 443
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 498 223	-1 498 223
		<u>-2 862 428</u>	<u>-2 417 324</u>
Rörelseresultat		<u>4 231 415</u>	<u>4 359 061</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	2 038
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 706 423	-877 201
Resultat efter finansiella poster		<u>2 524 992</u>	<u>3 483 898</u>
Bokslutsdispositioner	4	-630 000	-800 000
Resultat före skatt		<u>1 894 992</u>	<u>2 683 898</u>
Skatt på årets resultat	5	-418 455	-591 639
Årets resultat		<u>1 476 537</u>	<u>2 092 259</u>

✶

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	67 644 147	69 142 370
		<u>67 644 147</u>	<u>69 142 370</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>67 644 147</u>	<u>69 142 370</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 826 550	-
Fordringar hos koncernföretag		1 397 630	5 300 000
Övriga fordringar		272 163	2 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>42 102</u>	<u>6 313</u>
		3 538 445	5 308 403
Kassa och bank		<u>3 885 031</u>	<u>34 291</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 423 476</u>	<u>5 342 694</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>75 067 623</u>	<u>74 485 064</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 325 485	3 533 227
Årets resultat		1 476 537	2 092 259
		3 802 022	5 625 486
Summa eget kapital		3 852 022	5 675 486
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	7	2 910 000	2 280 000
		2 910 000	2 280 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		65 160 788	64 750 000
		65 160 788	64 750 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		661 528	1 400 000
Leverantörsskulder		577 835	56 917
Skulder till koncernföretag		-	8 840
Skatteskulder		-179 784	83 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 085 234	230 650
		3 144 813	1 779 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 067 623	74 485 064

Noter

Not 1 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.

Inkomstskatt

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. 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 nuvärdesberäknats.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Följande nyttjandeperioder används:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Procent/år</i>
Byggnader	1,0
Yttre ytskikt	2,0
Inre ytskikt	5,0
Installationer	3,3

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla bolaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgiften.



Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hytesintäkter	7 093 843	6 776 385
Summa	7 093 843	6 776 385

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning: Periodiseringsfond, årets avsättning	630 000	800 000
Summa	630 000	800 000

Not 5 Skatt på årets resultat

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Aktuell skattekostnad	418 455	591 639
	418 455	591 639

Avstämning av effektiv skatt

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
	Procent	Belopp
Resultat före skatt	1 894 992	2 683 898
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-416 898	-590 458
Ej avdragsgilla kostnader	-1 557	-1 181
Redovisad effektiv skatt	-418 455	-591 639

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	73 942 803	73 942 803
Vid årets slut	73 942 803	73 942 803
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 800 433	-3 302 210
-Årets avskrivning	-1 498 223	-1 498 223
Vid årets slut	-6 298 656	-4 800 433
Redovisat värde vid årets slut	67 644 147	69 142 370
Varav mark	2 993 000	2 993 000

Not 7 Periodiseringsfonder

	2018-12-31	2017-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2015	680 000	680 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2016	800 000	800 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	800 000	800 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	630 000	-
	2 910 000	2 280 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har bolaget fusionerats upp i moderbolaget Estea Öland 2 Holding AB, org.nr 559148-6757

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Stockholm 2019-05-21



Jockum Beck-Friis
Styrelseordförande



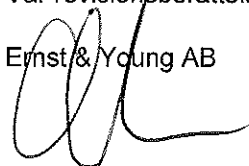
Johan Eriksson Rydermark
Verkställande direktör



David Ekberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/6 2019.

Ernst & Young AB



Oskar Wall
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ESTEA ÖLAND 2 AB, org.nr 556915-1987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ESTEA ÖLAND 2 AB för år 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ESTEA ÖLAND 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2018 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 ESTEA ÖLAND 2 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 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. 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 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 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. Risker 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.

2



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av ESTEA ÖLAND 2 AB för år 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till ESTEA ÖLAND 2 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 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, 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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.

Stockholm den 4/6 2019

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor