

Årsredovisning
för
Varvsholmens Fastighets AB
556208-0878

Räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Varvsholmens Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 19 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kalmar den 19 april 2024

Johan Claesson

Årsredovisning

för

Varvsholmens Fastighets AB

556208-0878

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Varvsholmens Fastighets AB, med säte i Kalmar, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av fastighetsförvaltning och handel med fastigheter. Vid genomförande av exploatering av koncernens fastigheter på Varvsholmen i Kalmar ska bolaget upphandla byggtjänster från externa byggbolag och sedan agera som entreprenör gentemot övriga koncernbolag.

Bolagets förvaltning har skötts av personal anställda i koncernföretaget Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Under år 2020 påbörjades exploatering av en av koncernens sista marker på Varvsholmen, kvarteret Tampen. På kvarteret Tampen uppförs tre byggnationen (Brf:er). Våren 2020 startade försäljningen av 48 bostadsrätter i första etappen, samtliga är sålda och inflyttning skedde under juni 2022. Under 2021 byggstartade etapp 2 och 3. Etapp 2 består av 18 lägenheter varav alla är sålda, inflyttning skedde under kvartal 1 2023. Etapp 3 består av 32 lägenheter, alla är sålda och inflyttning skedde under november och december 2023. Kvarteret Tampen blev därmed färdigställt under 2023.

Efter färdigställandet av kvarteret Tampen återstår byggnationer på kvarteren Splitsen och Märkspiken, vilket är koncernens sista marker på Varvsholmen.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
CA Fastighetsutveckling AB, (Ställföretr.)	2 250	2 250

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	1 227	1 009	1 000	1 182	1 144
Driftsöverskott	523	172	433	640	544
Resultat efter finansiella poster	962	4 228	-1 304	-67	1 071
Soliditet (%)	21,02	12,31	11,77	30,02	72,10
Uthyrningsgrad - yta % 31/12	100	100	91	91	91

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	225	45	19 880	-2 041	18 109
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-2 041	2 041	0
Årets resultat				-1 954	-1 954
Belopp vid årets utgång	225	45	17 839	-1 954	16 155

Akkumulerade villkorade aktieägartillskott har erhållits med 2.930 tkr (2.930).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 839 072
årets förlust	-1 953 758
	15 885 314
disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 885 314

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

2024042905253

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter, förvaltningsintäkter	1	1 227	1 009
Driftskostnader	2	-546	-506
Underhållskostnader		-96	-270
Fastighetsskatt		-61	-61
Driftsöverskott fastighetsrörelse		523	172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-365	-365
Bruttoresultat fastighetsrörelse		158	-193
Projektverksamhet			
Försäljningspris		198 790	161 390
Bokfört värde		-195 790	-155 092
Resultat projektverksamhet		3 000	6 298
Förvaltnings- och administrationskostnader	5	-71	-123
Rörelseresultat		3 086	5 981
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader		-191	-148
Övriga finansiella poster	6	-1 933	-1 606
Summa finansiella poster		-2 124	-1 753
Resultat efter finansiella poster		962	4 228
Bokslutsdispositioner	7	-2 914	-6 344
Resultat före skatt		-1 952	-2 116
Skatt på årets resultat	8	-2	75
Årets resultat		-1 954	-2 041

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark

9, 10

12 399

12 764

Maskiner och inventarier

4

4

12 403

12 768

Summa anläggningstillgångar

12 403

12 768

Omsättningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Andel i samfällighet

1 167

1 167

Exploateringsfastigheter

11

3 573

132 596

4 739

133 763

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

59 626

0

Aktuella skattefordringar

84

23

Övriga fordringar

1

492

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

3

3

59 714

519

Kassa och bank

4

9

Summa omsättningstillgångar

64 457

134 291

SUMMA TILLGÅNGAR

76 860

147 059

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

225

225

Reservfond

45

45

270

270

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

17 839

19 880

Årets resultat

-1 954

-2 041

15 885

17 839

Summa eget kapital

16 155

18 109

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

13

121

119

Summa avsättningar

121

119

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

4 933

5 105

Förskott från kunder

0

434

Leverantörsskulder

4 428

8 293

Skulder till koncernföretag

343

106 915

Aktuella skatteskulder

61

0

Övriga skulder

32 390

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

18 429

8 083

Summa kortfristiga skulder

60 583

128 831

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

76 860

147 059

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning K3.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Anläggningstillgångar

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

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Derivat

Koncernföretag (CA Fastigheter AB) innehar räntederivat (SWAP-avtal) för koncernens räkning. Dessa används för att gemensamt i koncernen binda rörliga lån. Bolaget har internt tecknat derivatavtal med CA Fastigheter AB för säkring av lån med rörlig ränta. Effekterna av dessa derivat redovisas som räntekostnad i bolaget. Säkringsredovisning tillämpas och någon omvärdering av derivaten görs ej i bolaget. Se vidare not rörande skulder till kreditinstitut.

Koncernförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till CA Fastighetsutveckling AB, org nr 556149-3189 med säte i Kalmar, vilken ingår i en koncern där CA Fastigheter AB, org nr 556227-5700 med säte i Kalmar upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen och där Claesson & Anderzén AB, org nr 556395-3701 med säte i Kalmar upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Driftsöverskott

Med bruttovinst avses nettoomsättning minus kostnad såld vara.

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 1 Hyresintäkter fördelade på lokaltyp

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Lokaler	1 205	1 009
Erhållna statliga bidrag	21	0
	1 227	1 009

Not 2 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Energi, bränsle, vatten och avlopp	418	354
Fastighetsdrift	128	152
	546	506

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Hyresgäst Anpassningar skrivs av under kontraktstiden. Beroende på tillämplighet i det enskilda fallet har följande avskrivningsprocent använts.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme, grund, övervärden	1 %
Stomkomplettering / innerväggar, fasad, fönster, värme, sanitet	2 %
Yttertak, el, inre ytskikt bad (vägg och golv)	2,5 %
Köksinredning	3,3 %
Transportanläggningar, ventilation	4 %
Inre ytskikt kök (golv), markanläggningar	5 %
Inre ytskikt kök (vägg och tak), vitvaror, styr, övervakning	6,7 %
Byggnadsinventarier	5-10 %
Immateriella tillgångar	10-20 %
Maskiner och inventarier	20 %

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Byggnader	269	269
Markanläggningar	96	96
	365	365

Not 5 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Övriga kostnader	2	59
Övriga kostnader från koncernbolag	69	65
	71	123

Not 6 Övriga finansiella kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Räntekostnad till koncernföretag	1 932	1 604
Övriga finansiella poster	1	2
	1 933	1 606

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	1	0
Lämnade koncernbidrag	-2 914	-6 344
	-2 914	-6 344

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Uppskjuten skatt	-2	75
	-2	75

2024042905240

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 231	19 231
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 231	19 231
Ingående avskrivningar	-6 467	-6 102
Årets avskrivningar	-365	-365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 832	-6 467
Utgående redovisat värde	12 399	12 764
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	12 399	12 764
Skattemässigt restvärde	11 809	12 184

Not 10 Anläggningsfastigheter

Fastighet / Adress	Ytor m ²		
	Totalt	Bostäder	Lokaler
Mallvinden 1, Bredbandet 2, Kalmar	1 345	0	1 345
	1 345	0	1 345

Not 11 Exploateringsfastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	132 596	156 412
Inköp	66 767	131 275
Försäljning	-195 790	-155 092
	3 573	132 596

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	3	3
	3	3

Not 13 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt	121	119
	121	119

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga skulder		
Förfall inom ett år från balansdagen	4 933	5 105
	4 933	5 105

Räntederivat (ränteswapar) som används för binding av bolagets lån har tecknats med koncernföretag. Tecknade räntederivat finns på balansdagen med ett underliggande belopp uppgående till 4,6 Mkr (5,0). Anskaffningsvärdet för dessa derivat uppgår till 0 Mkr och marknadsvärdet på balansdagen är 0,10 Mkr (0,31).

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader	18 426	8 081
Upplupna räntekostnader	3	2
	18 429	8 083

Not 16 Ställda säkerheter

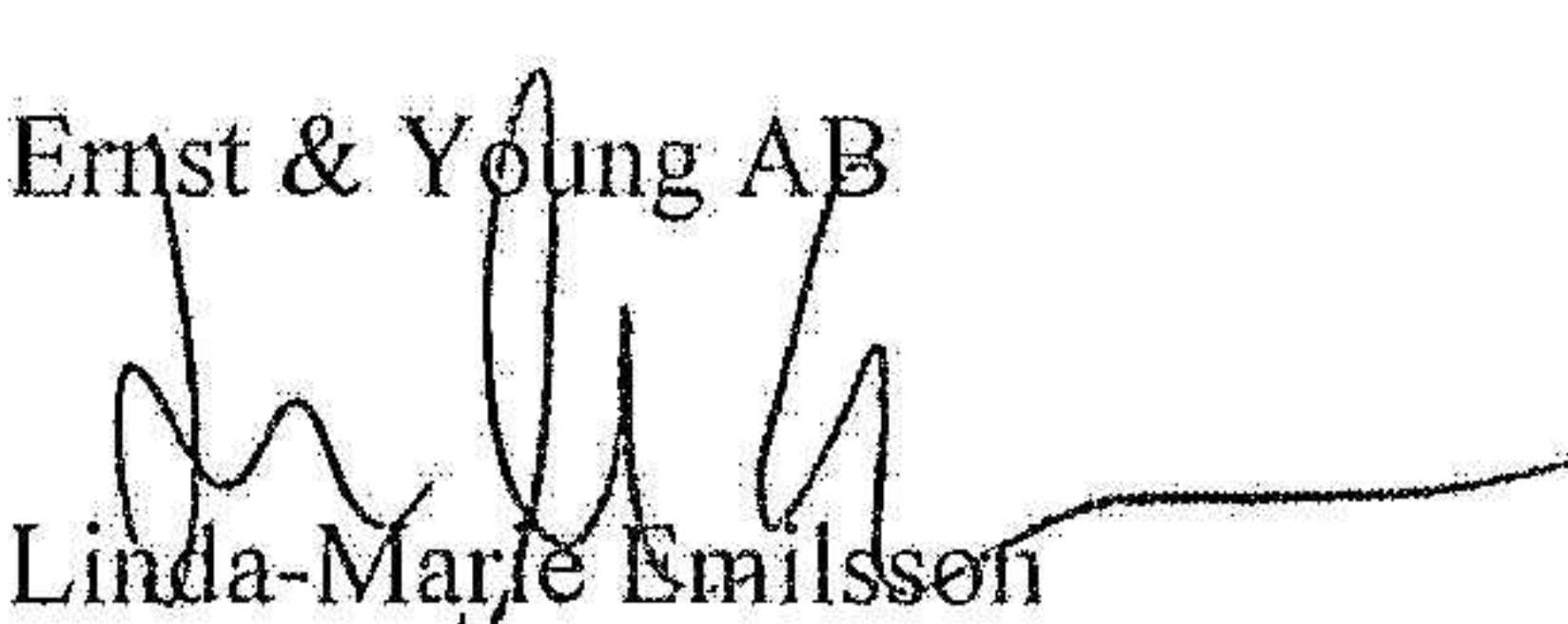
	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 750	5 750
	5 750	5 750

Kalmar den 26 mars 2024


Johan Claesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2024

Ernst & Young AB


Linda-Marie Emilsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2024042905242

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Varvsholmens Fastighets AB, org.nr 556208-0878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Varvsholmens Fastighets AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Varvsholmens Fastighets 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 Varvsholmens Fastighets AB enligt god revisionssed 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.

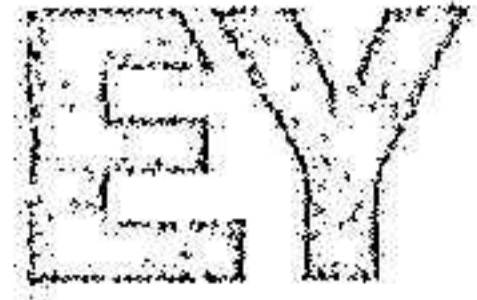
Revisorns ansvar

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. 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 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.



Building a better
working world

2024042905243

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 Varvsholmens Fastighets AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Varvsholmens Fastighets 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 styrelseledamoten 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 26 mars 2024

Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson
Auktoriserad revisor