

Årsredovisning

för

Lubben i Varberg Fastigheter AB

556824-6408

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-25.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Kalle Wulker, Styrelseledamot

2024-06-26

Styrelsen för Lubben i Varberg Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger ett flertal fastigheter.

Företaget har sitt säte i Varberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hysesintäkterna för bolaget har ökat i den nya fastigheten i Laholm.

Bolaget har färdigställt ytterligare en lokal i fastigheten som varit fullt uthyrd från våren 2023.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	19 170	17 587	13 125	12 015
Resultat efter finansiella poster	-1 556	1 748	479	-1 340
Soliditet (%)	5	6	5	6

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	8 359 005	2 049 396	2 242 482	12 700 883
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			2 242 482	-2 242 482	0
Avskrivning uppskrivningsfond		-71 200			-71 200
Årets resultat				-2 161 122	-2 161 122
Belopp vid årets utgång	50 000	8 287 805	4 291 878	-2 161 122	10 468 561

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 291 878
årets förlust	-2 161 122
	2 130 756
disponeras så att i ny räkning överföres	2 130 756
	2 130 756

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		19 170 466	17 587 442
Övriga rörelseintäkter		248 052	53 157
Summa rörelseintäkter		19 418 518	17 640 599
Rörelsekostnader			
Fastighetsförvaltning		-9 372 873	-10 620 401
Övriga externa kostnader		-560 740	-459 797
Personalkostnader	1	-102 972	-83 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 881 866	-1 838 500
Summa rörelsekostnader		-11 918 451	-13 002 014
Rörelseresultat		7 500 067	4 638 585
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92 780	40 560
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 148 557	-2 931 413
Summa finansiella poster		-9 055 777	-2 890 853
Resultat efter finansiella poster		-1 555 710	1 747 732
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	800 000
Förändring av periodiseringsfonder		0	-188 743
Förändring av överavskrivningar		-20 855	-350
Summa bokslutsdispositioner		-20 855	610 907
Resultat före skatt		-1 576 565	2 358 639
Skatter			
Skatt på årets resultat		-584 557	-116 157
Årets resultat		-2 161 122	2 242 482

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	205 355 341	203 686 324
Inventarier, verktyg och installationer	3	113 098	27 393
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	793 007
Summa materiella anläggningstillgångar		205 468 439	204 506 724
Summa anläggningstillgångar		205 468 439	204 506 724
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 357 770	185 007
Övriga fordringar		223	2 533
Förutbetalda kostnader		424 317	365 564
Summa kortfristiga fordringar		1 782 310	553 104
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 471 753	6 760 595
Summa kassa och bank		1 471 753	6 760 595
Summa omsättningstillgångar		3 254 063	7 313 699
SUMMA TILLGÅNGAR		208 722 502	211 820 423

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		8 287 805	8 359 005
Summa bundet eget kapital		8 337 805	8 409 005
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 291 878	2 049 396
Årets resultat		-2 161 122	2 242 482
Summa fritt eget kapital		2 130 756	4 291 878
Summa eget kapital		10 468 561	12 700 883
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		560 743	560 743
Akkumulerade överavskrivningar		31 081	10 226
Summa obeskattade reserver		591 824	570 969
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5		
Skulder till kreditinstitut	7	139 760 035	142 590 035
Skulder till koncernföretag		49 371 480	47 998 278
Summa långfristiga skulder		189 131 515	190 588 313
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 830 000	2 830 000
Leverantörsskulder		1 442 192	1 486 917
Skatteskulder		643 874	107 451
Övriga skulder		574 273	370 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 040 263	3 165 043
Summa kortfristiga skulder		8 530 602	7 960 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		208 722 502	211 820 423

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

I resultaträkningen för föregående år har omgruppering av kostnadsslag ändrats för att jämförelsen mellan åren ska bli så korrekt som möjligt.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	207 603 026	207 603 026
Inköp	3 607 788	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 210 814	207 603 026
Ingående avskrivningar	-12 275 707	-10 444 214
Årets avskrivningar	-1 867 571	-1 831 493
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 143 278	-12 275 707
Ingående uppskrivningar	8 359 005	8 430 205
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-71 200	-71 200
Utgående ackumulerade uppskrivningar	8 287 805	8 359 005
Utgående redovisat värde	205 355 341	203 686 324

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 659	88 659
Inköp	100 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 659	88 659
Ingående avskrivningar	-61 266	-54 259
Årets avskrivningar	-14 295	-7 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 561	-61 266
Utgående redovisat värde	113 098	27 393

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Lokal under uppförande	0	793 007
	0	793 007

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	131 270 035
	0	131 270 035

Not 6 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 142 590 035 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	139 760 035	142 590 035
	139 760 035	142 590 035
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 830 000	2 830 000
	2 830 000	2 830 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	153 000 000	153 000 000
	153 000 000	153 000 000

Varberg

Kalle Wulker
Kalle Wulker
Ordförande
2024-06-19

Jonas Wulker
Jonas Wulker

2024-06-23

Hanna Wulker
Hanna Wulker

2024-06-25

Susanna Wulker Sylmé
Susanna Wulker Sylmé

2024-06-25

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-25

Stefan Kylebäck
Stefan Kylebäck
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Lubben i Varberg Fastigheter AB
Org.nr 556824-6408

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lubben i Varberg Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lubben i Varberg Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Lubben i Varberg Fastigheter AB enligt god revisorsred 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. 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 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 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Lubben i Varberg Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Lubben i Varberg Fastigheter AB enligt god revisorsred 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.

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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 25 juni 2024

Stefan Kylebäck
Stefan Kylebäck
Auktoriserad revisor