

## ÅRSREDOVISNING

För

# Värtahamnen Fastighetsutveckling AB

Organisationsnummer 556941-1712

Räkenskapsåret

2024 01 01 - 2024 12 31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att denna kopia av resultat- och balansräkning överensstämmer med originalet som fastställts på ordinarie bolagsstämma denna dag. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jönköping den *30 juni* 2025



Niklas Järvhammar

Värtahamnen Fastighetsutveckling AB  
Box 2149, 550 02 Jönköping  
Tel 036-378010

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE***Allmänt om verksamheten*

Bolaget arrenderade tidigare fastigheten Stockholm Narvik 1 av Stockholms Kommun.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

<b>Flerårsöversikt tkr</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansnetto	0	-3	-3	-7	-2 302
Soliditet	99,8%	99,8%	89,2%	89,5%	22,2%

**Nyckeltal**

Soliditeten beräknas genom att det egna kapitalet plus 79,4% av de obeskattade reserverna divideras med den totala balansomslutningen. Soliditeten visar hur stor del av de totala tillgångarna som kunnat finansieras med eget kapital.

<b>Förändring av eget kapital</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	32 697	3 918 810	4 001 507
<i>Resultatdisp enligt bolagstämma</i>				
Balanseras i ny räkning		3 918 810	-3 918 810	0
Årets resultat			11	11
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>3 951 507</b>	<b>11</b>	<b>4 001 518</b>

**Resultatdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	3 951 507
Årets resultat	11
Summa kronor	3 951 518

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras för

Överföres till balanserade vinstmedel	3 951 518
Summa kronor	3 951 518

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Värtahamnen Fastighetsutveckling AB

556941-1712

**RESULTATRÄKNING, kr**

Not nr

	<b>24 01 01</b>	<b>23 01 01</b>
	<b>24 12 31</b>	<b>23 12 31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	0	0
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	0	-2 700
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	0	-2 700
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	0	-2 700
<b>Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	10
<b>Summa finansiella poster</b>	11	10
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	11	-2 690
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Erhållna koncernbidrag	0	3 921 500
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	0	3 921 500
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	11	3 918 810
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	11	3 918 810

ank=20250707;2025070921202

Ak

Värtahamnen Fastighetsutveckling AB

556941-1712

**BALANSRÄKNING, kr**

Not nr

**2024 12 31****2023 12 31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar på koncernföretag

4 010 950

4 010 950

Summa finansiella anläggningstillgångar

4 010 950

4 010 950

**Summa anläggningstillgångar**

4 010 950

4 010 950

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

568

557

Summa kortfristiga fordringar

568

557

**Summa omsättningstillgångar**

568

557

**SUMMA TILLGÅNGAR**

4 011 518

4 011 507

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 951 507

32 697

Redovisat resultat

11

3 918 810

Summa fritt eget kapital

3 951 518

3 951 507

**Summa eget kapital**

4 001 518

4 001 507

**Kortfristiga skulder**

Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter

10 000

10 000

**Summa kortfristiga skulder**

10 000

10 000

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

4 011 518

4 011 507

Värtahamnen Fastighetsutveckling AB

556941-1712

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Allmänna upplysningar****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Arsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 (K2).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

**Personal**

Bolaget har ingen anställd personal.

**UPPLYSNINGAR TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGEN**

	<b>Året</b>	<b>Föreg år</b>
	2401-2412	2301-2312

**Not 1 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Företagsinteckningar	5 000 000	5 000 000
----------------------	-----------	-----------

**Not 2 Koncernuppgifter**

Bolaget är helägt av Lustgården AB, 556891-4997, som i sin tur är helägt dotterbolag till Lustgården Invest AB, 556624-6327, som i sin tur är helägt dotterbolag till Lustgården Holding AB, 556624-6335.

Koncernredovisning upprättas av koncernmodern Lustgården Norden AB, 556772-2417.

Samtliga ovanstående koncernbolag har säte i Jönköpings kommun.

**Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga händelser som leder till justeringar eller betydande händelser som inte leder till justeringar har inträffat mellan balansdagen och datumet för utfärdande.

Jönköping *30 juni* 2025

  
Angelica Järnhammar Hanell  
Ordförande

  
Niklas Järnhammar

  
Andreas Kamph

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har avgivits den *30 juni* 2025

  
Jonas T Bernerson  
Auktoriserad Revisor



## Revisionsberättelse

### Till bolagsstämman i Värtahamnen Fastighetsutveckling AB

Org.nr. 556941-1712

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Värtahamnen Fastighetsutveckling AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Värtahamnen Fastighetsutveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Värtahamnen Fastighetsutveckling AB enligt god revisorssed 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. 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 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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. Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



ank=20250707;2025070921206

## 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 Värtahamnen Fastighetsutveckling AB för år 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Värtahamnen Fastighetsutveckling AB enligt god revisors sed 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 ersättningsskyldighet 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping den 30 juni 2025

Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor