

2023061429277

Värmdö Properties AB
Org nr 556561-9524

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Värmdö Properties AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämman den 2023-06-09.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-06-09


Louise Edman

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Värmdö Properties förvaltar fastigheten Värmdö Ösby 1:354 i Gustavsberg vilken innehåller lokaler. Bolaget har ingen anställd personal och har inte utbetalat löner. Styrelsens säte är Värmdö Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har genomfört mindre renoveringar av VVS, el och tak i fastigheten. Bolaget har under året installerat fastighetsboxar som ersätter tidigare postutdelning.

År 2022 är fastigheten uthyrd 100% hela året med långtidskontrakt till väl etablerade hyresgäster, gymkedjan Nordic Wellness är fastighetens största hyresgäst.

Bolagets lån refinansierades under sommaren 2022.

Moderföretag

Moderföretaget LE Invest Group Ek. förening, org nr 769619-6893, äger Värmdö Properties AB till 100 %.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	tkr	2 853	2 663	2 035	2 232	864
Resultat efter finansiella poster	tkr	649	599	373	-3 433	-660
Soliditet	%	17,4	14,8	11,7	4,0	5,3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

A

Förändring av eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Uppskriv-</u> <u>ningsfond</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	550 000	4 329 100	-2 450 519	599 246	3 027 827
Resultatdisposition enligt årsstämman:	-	-144 300	144 300	-	-
Balanseras i ny räkning			599 246	-599 246	-
Årets resultat				<u>648 746</u>	<u>648 746</u>
Belopp vid årets utgång	<u>550 000</u>	<u>4 184 800</u>	<u>-1 706 973</u>	<u>648 746</u>	<u>3 676 573</u>

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans behandling står följande förlust:

Balanserade förlust	-1 706 973
årets vinst	<u>648 746</u>
	kronor <u>-1 058 227</u>

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt följande:

i ny räkning överförs	<u>-1 058 227</u>
	kronor <u>-1 058 227</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Beloppet redovisas i kronor.

Λ

Resultaträkning	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	2 852 876	2 663 454
Övriga rörelseintäkter	-	250 000
	<u>2 852 876</u>	<u>2 913 454</u>
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-857 012	-1 172 700
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-830 980	-830 980
	<u>-1 687 992</u>	<u>-2 003 680</u>
Summa rörelsens kostnader		
	-1 687 992	-2 003 680
Rörelseresultat	1 164 884	909 774
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-610	8 017
Räntekostnader	-515 528	-318 545
	<u>-516 138</u>	<u>-310 528</u>
Summa resultat från finansiella poster		
	-516 138	-310 528
Resultat efter finansiella poster	648 746	599 246
	<u>648 746</u>	<u>599 246</u>
Årets vinst	648 746	599 246

2023061429281

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	17 188 640	17 643 620
Inventarier, verktyg och installationer	3	752 000	1 128 000
		<u>17 940 640</u>	<u>18 771 620</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 940 640</u>	<u>18 771 620</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		179 480	156 564
Aktuella skattefordringar		66 770	66 770
Övriga kortfristiga fordringar		1 999 446	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	81 250
		<u>2 245 696</u>	<u>304 584</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>887 725</u>	<u>1 408 569</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 133 421</u>	<u>1 713 153</u>
Summa tillgångar		<u>21 074 061</u>	<u>20 484 773</u>

Λ

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		550 000	550 000
Uppskrivningsfond		4 184 800	4 329 100
		<u>4 734 800</u>	<u>4 879 100</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 706 973	-2 450 519
Årets vinst		648 746	599 246
		<u>-1 058 227</u>	<u>-1 851 273</u>
Summa eget kapital		<u>3 676 573</u>	<u>3 027 827</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	15 660 000	11 880 000
Skulder till moderbolag		-	3 900 554
		<u>15 660 000</u>	<u>15 780 554</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		235 652	101 890
Leverantörsskulder		549 551	866 473
Aktuella skatteskulder		-	69 375
Övriga skulder		690 928	509 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		261 357	129 375
		<u>1 737 488</u>	<u>1 676 392</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 737 488</u>	<u>1 676 392</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>21 074 061</u>	<u>20 484 773</u>

h

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2- regelverket).

Intäkter

Företagets hyresintäkter redovisas i den månad de intjänas

Avskrivningar

Efter ändrat användningsområde för 2011 för bolagets byggnad som numera innehåller hyreslokaler är tillämpad avskrivningstid 50 år. Avskrivningarna har felaktigt beräknats på 25 år till och med år 2016 vilket gör att byggnaden skrivits av för mycket. Från 2021 sker avskrivningar igen med 2% årligen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflytta.

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående och utgående anskaffningsvärden	17 513 600	17 513 600
Ingående avskrivningar	-4 199 080	-3 888 400
Årets avskrivningar	-310 680	-310 680
Utgående avskrivningar	-4 509 760	-4 199 080
Ingående uppskrivningar	4 329 100	4 473 400
Årets avskrivningar	-144 300	-144 300
Utgående uppskrivningar	4 184 800	4 329 100
Redovisat värde	<u>17 188 640</u>	<u>17 643 620</u>

h

2023061429285

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 880 000	1 880 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 880 000	1 880 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-752 000	-376 000
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-376 000	-376 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 128 000	-752 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>752 000</u>	<u>1 128 000</u>

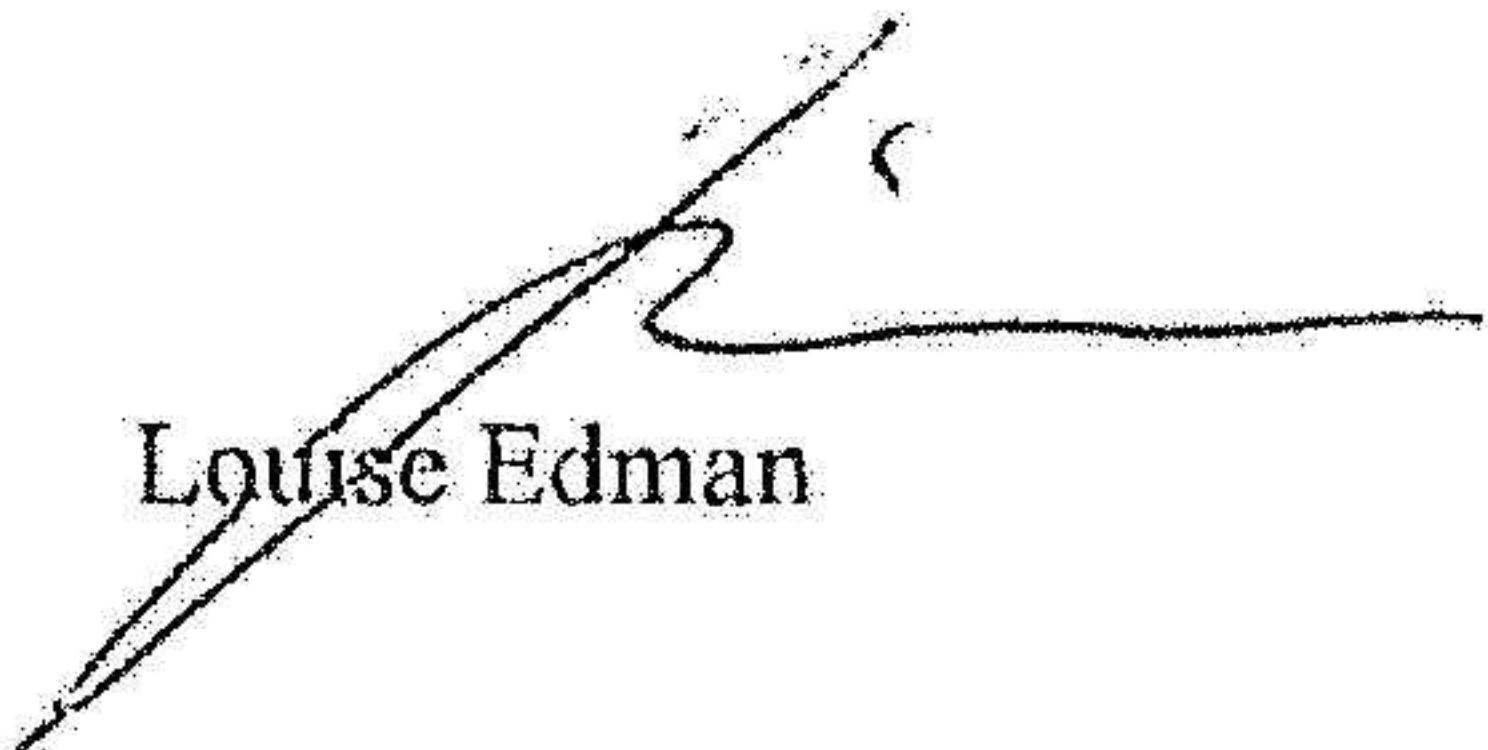
Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckningar (för egna skulder)	15 660 000	11 880 000

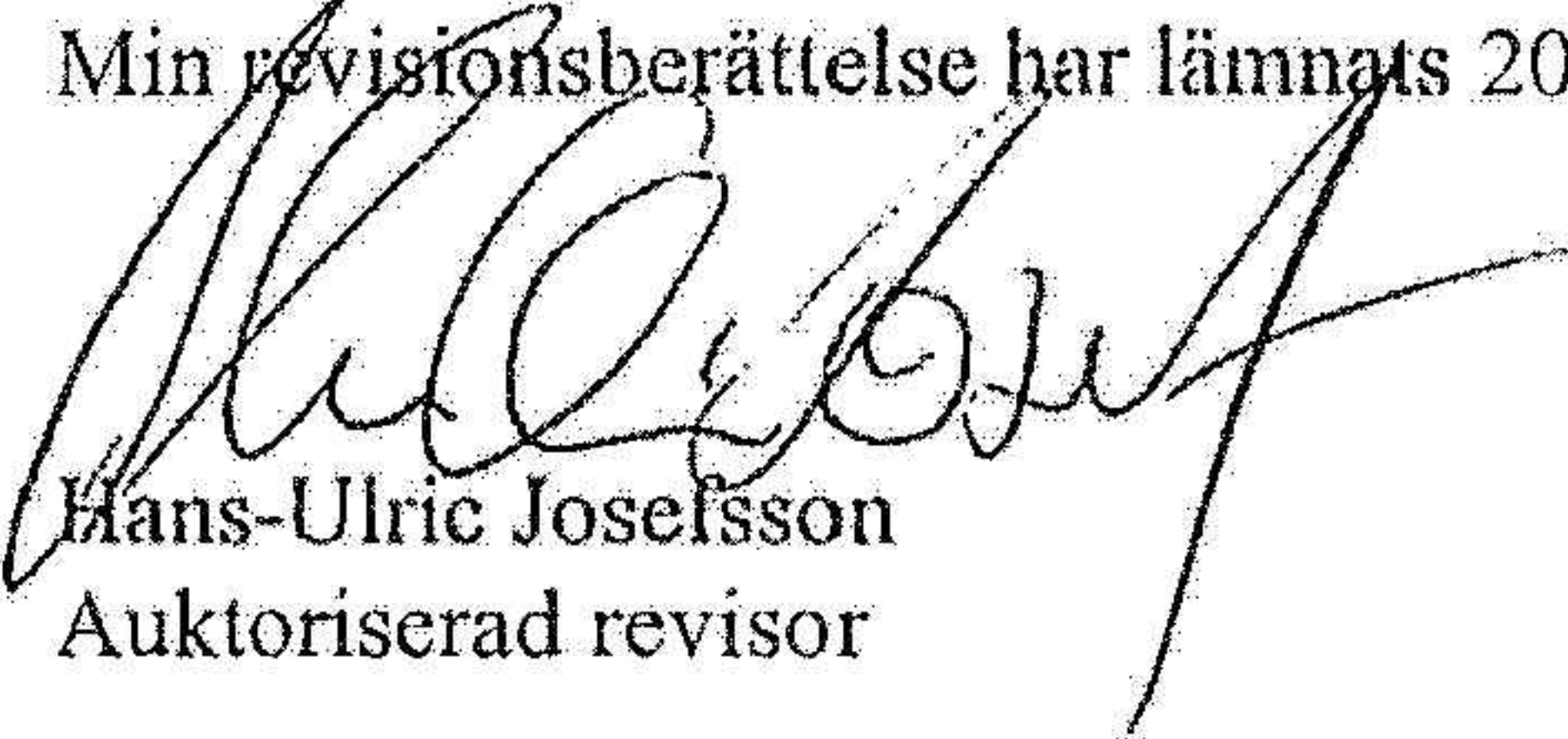
Not 7 Långfristiga skulder

Bolagets skulder till kreditinstitut förfaller inom tolv månader beroende på tillämpade avtal om räntevillkor. Då lånen regelmässigt omsätts utgör de i praktiken en långfristig finansiering. Styrelsen och finansinstitutets avsikt är att framöver att förnya lånen när de förfaller till betalning.

Stockholm 2023-06-09


Louise Edman

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-09.


Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i **Värmdö Properties AB**
Org.nr. 556561-9524

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Värmdö Properties AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Värmdö Properties ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Värmdö Properties 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 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. 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 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.

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 Värmdö Properties AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Värmdö Properties 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:

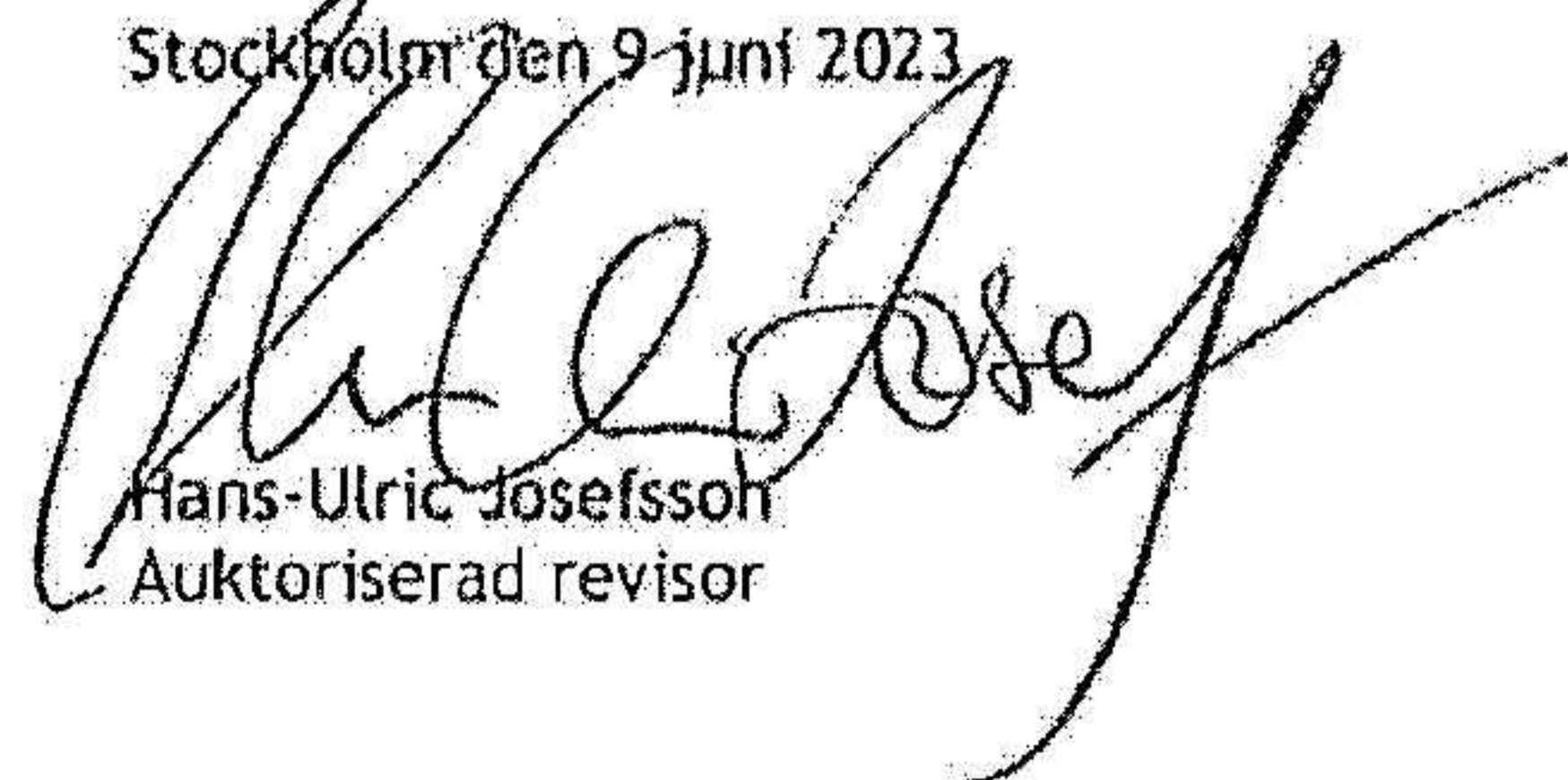
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 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.

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.

Stockholm den 9 juni 2023



Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor