

# Årsredovisning

# Lärkstaden Industrifastigheter AB

Org.nr 559247-0537

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

## **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-16. 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:**

Rickard Danielsson, Styrelseledamot

2023-06-21

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31**

Styrelsen för Lärkstaden Industrifastigheter AB avger följande årsredovisning.

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).  
Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar hyresfastigheter och har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En fusion med dotterbolaget Watchtower Two AB (559331-2704) skedde 2022-07-01.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020 (10 mån)
Nettoomsättning	346	0	190
Resultat efter finansiella poster	-553	-47	-113
Soliditet (%)	30,5	0,6	29,3

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	67 202	-47 267	44 935
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-47 267	47 267	0
Erhållna aktieägartillskott		3 975 000		3 975 000
Fusionsresultat		-42 056		-42 056
Årets resultat			-552 752	-552 752
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>3 952 879</b>	<b>-552 752</b>	<b>3 425 127</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 952 879
årets förlust	-552 752
	<b>3 400 127</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	3 400 127
	<b>3 400 127</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning		346 338	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>346 338</b>	<b>0</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-572 302	-41 307
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-114 814	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-687 116</b>	<b>-41 307</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-340 778</b>	<b>-41 307</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	141
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 978	-6 101
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-211 974</b>	<b>-5 960</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-552 752</b>	<b>-47 267</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-552 752</b>	<b>-47 267</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-552 752</b>	<b>-47 267</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	10 853 284	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 853 284</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3	0	7 016 240
Andra långfristiga fordringar	4	30 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 000</b>	<b>7 016 240</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 883 284</b>	<b>7 016 240</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 100	0
Övriga fordringar		19 110	35 479
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>24 210</b>	<b>35 479</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		336 312	178 571
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>336 312</b>	<b>178 571</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>360 522</b>	<b>214 050</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 243 806</b>	<b>7 230 290</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 952 879	67 202
Årets resultat		-552 752	-47 267
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 400 127</b>	<b>19 935</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 425 127</b>	<b>44 935</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	7 530 000	3 470 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 530 000</b>	<b>3 470 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		85 000	0
Leverantörsskulder		80 473	3 075
Skulder till koncernföretag		17 248	3 706 179
Skatteskulder		12 152	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		93 806	6 101
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>288 679</b>	<b>3 715 355</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 243 806</b>	<b>7 230 290</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

#### Fusion

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

Anskaffningsvärdet för andelarna fördelas på de identifierbara tillgångar och skulder som fanns i det överlåtande företaget, och på eventuell goodwill som uppkom vid förvärvet av andelarna. Värdena justeras med utgångspunkt i förhållandena på fusionsdagen. Det innebär t.ex. att avskrivningar som belöper på identifierade övervärden och goodwill från anskaffningstillfället beaktas. Tillgångar och skulder som tillkommit efter förvärvet av andelarna värderas till bokförda värden.

#### 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 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Övertagande vid fusion	4 008 760	0
Övervärde från fusion	6 991 240	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 000 000</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-146 716	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-146 716</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 853 284</b>	<b>0</b>

**Not 3 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 016 240	25 000
Inköp	0	7 016 240
Försäljningar	0	-25 000
Fusion av dotterbolag	-7 016 240	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>7 016 240</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>7 016 240</b>

**Not 4 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	30 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>

**Not 5 Skulder som förfaller senare än fem år**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 190 000	3 470 000
	<b>7 190 000</b>	<b>3 470 000</b>

**Not 6 Fusion**

**Watchtower Two AB**

Under året har Watchtower Two AB med organisationsnummer 559331-2704 fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i Watchtower Two AB per fusionsdagen 2022-07-01 framgår nedan.

	Belopp per 2022-07-01
Nettoomsättning	0
Rörelseresultat	-37 434
Anläggningstillgångar	4 006 858
Omsättningstillgångar	394 253
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 401 111</b>
Skulder	4 415 601
<b>Summa skulder</b>	<b>4 415 601</b>

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	7 636 250	0
	<b>7 636 250</b>	<b>0</b>

**Not 9 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Vincero Fastigheter 4 AB med organisationsnummer 559172-6954 med säte i Stockholm.

*Rickard Danielsson*  
Rickard Danielsson  
Ordförande  
2023-05-29

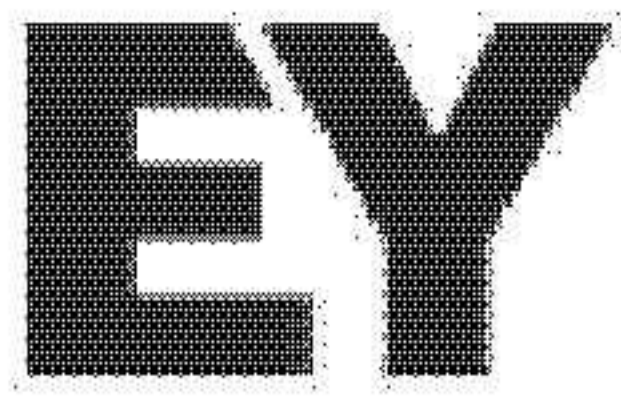
*Andreas Wallin*  
Andreas Wallin  
  
2023-05-29

*Niclas Corneliusson*  
Niclas Corneliusson  
  
2023-05-29

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-29

Ernst & Young AB

*Fredric Hävrén*  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lärkstaden Industrifastigheter AB, org.nr 559247-0537

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lärkstaden Industrifastigheter AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

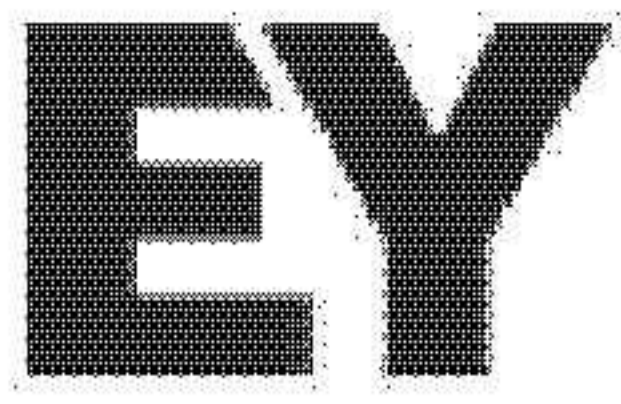
#### Revisorns ansvar

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.



## 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 Lärkstaden Industrifastigheter AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Lärkstaden Industrifastigheter 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift:

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2023-05-29 19:08:59 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>