

Årsredovisning
för
Varvsholmens Fastighets AB
556208-0878

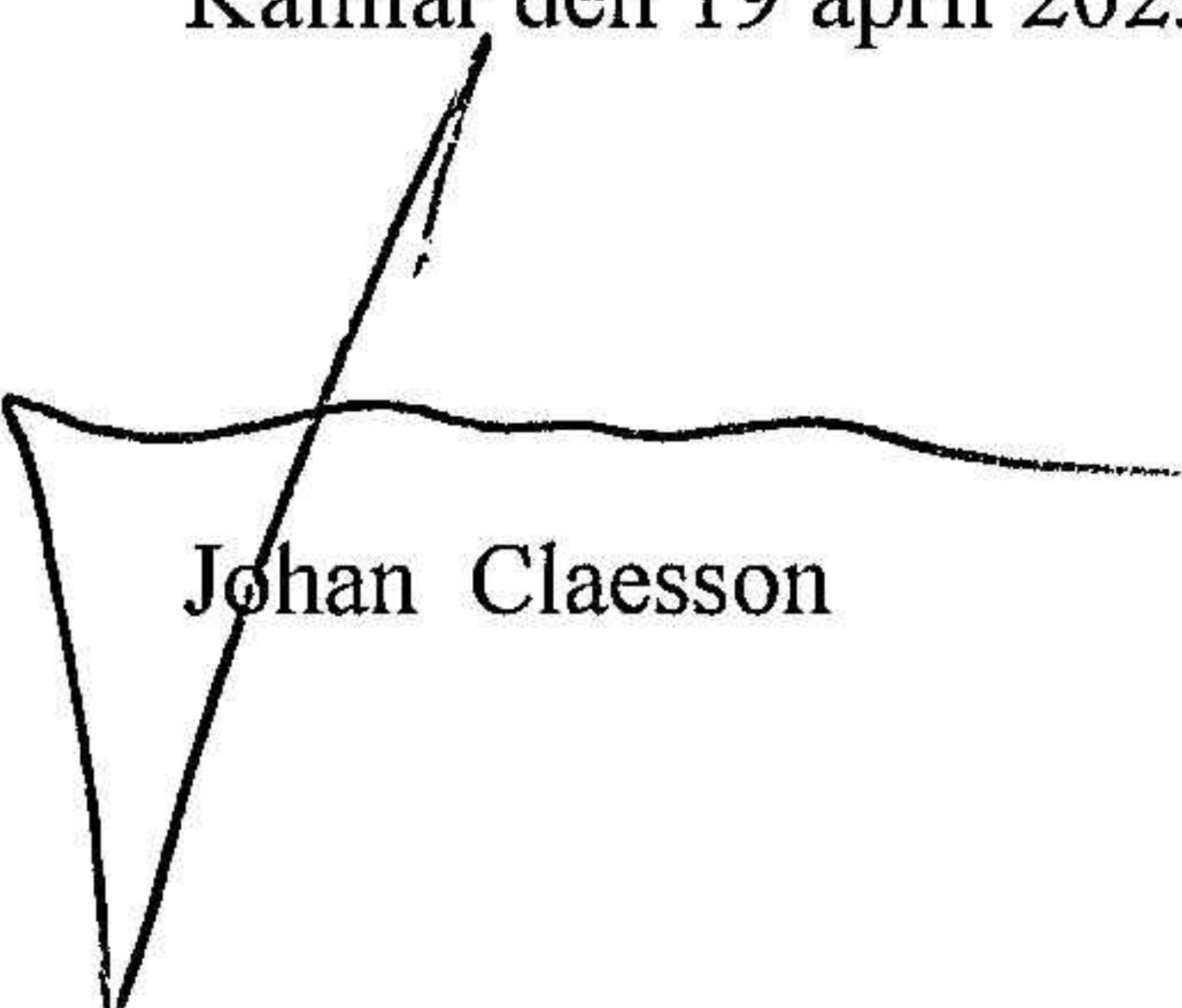
Räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Varvsholmens Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 19 april 2023. 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 2023


Johan Claesson

Styrelsen för Varvsholmens Fastighets AB, med säte i Kalmar, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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, 30 är sålda och inflyttning är beräknad till kvartal 4 2023.

Efter exploatering och försäljning av kvarteret Tampen återstår byggnationer på kvarteren Splitsen och Märbspiken, vilket är koncernens sista marker på Varvsholmen.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	1 009	1 000	1 182	1 144	1 134
Driftsöverskott	172	433	640	544	600
Resultat efter finansiella poster	4 228	-1 304	-67	1 071	1 265
Soliditet (%)	12,31	11,77	30,02	72,10	83,92
Uthyrningsgrad - yta % 31/12	100	91	91	91	91

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	225	45	21 014	-1 134	20 150
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-1 134	1 134	0
Årets resultat				-2 041	-2 041
Belopp vid årets utgång	225	45	19 880	-2 041	18 109

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 880 274
årets förlust	-2 041 202
	17 839 072
disponeras så att i ny räkning överföres	17 839 072

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hyresintäkter, förvaltningsintäkter	1	1 009	1 000
Driftskostnader	2	-506	-414
Underhållskostnader		-270	-74
Fastighetsskatt		-61	-78
Driftsöverskott fastighetsrörelse		172	433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-365	-365
Bruttoresultat fastighetsrörelse		-193	68
Projektverksamhet			
Försäljningspris		161 390	10
Bokfört värde		-155 092	0
Resultat projektverksamhet		6 298	10
Förvaltnings- och administrationskostnader	5	-123	-79
Rörelseresultat		5 981	-1
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-148	-148
Övriga finansiella poster	6	-1 606	-1 155
Summa finansiella poster		-1 753	-1 303
Resultat efter finansiella poster		4 228	-1 304
Bokslutsdispositioner	7	-6 344	172
Resultat före skatt		-2 116	-1 132
Skatt på årets resultat	8	75	-2
Årets resultat		-2 041	-1 134

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	9, 10	12 764	13 129
Maskiner och inventarier		4	4
		12 768	13 133

Summa anläggningstillgångar **12 768** **13 133**

Omsättningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Andel i samfällighet		1 167	1 167
Exploateringsfastigheter	11	132 596	156 412
		133 763	157 579

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	4
Aktuella skattefordringar		23	6
Övriga fordringar		492	410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	3	7
		519	427

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar **134 291** **158 007**

SUMMA TILLGÅNGAR **147 059** **171 140**

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

225

225

Reservfond

45

45

270

270

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

19 880

21 014

Årets resultat

-2 041

-1 134

17 839

19 880

Summa eget kapital

18 109

20 150

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

13

119

195

Summa avsättningar

119

195

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

4 933

5 105

Summa långfristiga skulder

4 933

5 105

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

172

172

Förskott från kunder

434

0

Leverantörsskulder

8 293

10 287

Skulder till koncernföretag

106 915

134 862

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

8 083

369

Summa kortfristiga skulder

123 898

145 690

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

147 059

171 140

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Lokaler	1 009	1 000
	1 009	1 000

Not 2 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Energi, bränsle, vatten och avlopp	354	272
Fastighetsdrift	152	142
	506	414

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Byggnader	269	269
Markanläggningar	96	96
	365	365

Not 5 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga kostnader	59	3
Övriga kostnader från koncernbolag	65	75
	123	79

Not 6 Övriga finansiella kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnad till koncernföretag	1 604	1 154
Övriga finansiella poster	2	1
	1 606	1 155

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	0	172
Lämnade koncernbidrag	-6 344	0
	-6 344	172

Not 8 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Uppskjuten skatt	75	-2
	75	-2

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 231	19 231
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 231	19 231
Ingående avskrivningar	-6 102	-5 736
Årets avskrivningar	-365	-365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 467	-6 102
Utgående redovisat värde	12 764	13 129
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	12 764	13 129
Skattemässigt restvärde	12 184	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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	156 412	55 909
Inköp	131 275	100 503
Försäljning	-155 092	0
	132 596	156 412

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	3	7
	3	7

Not 13 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt	119	195
	119	195

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Förfall senare än ett år men inom fem år från balansdagen	4 933	5 105
	4 933	5 105
Kortfristiga skulder		
Förfall inom ett år från balansdagen	172	172
	172	172

Räntederivat (ränteswapar) som används för binding av bolagets lån har tecknats med koncernföretag. Tecknade räntederivat finns på balansdagen med ett underliggande belopp uppgående till 5,0 Mkr (6,1). Anskaffningsvärdet för dessa derivat uppgår till 0 Mkr och marknadsvärdet på balansdagen är 0,31 Mkr (-0,07).

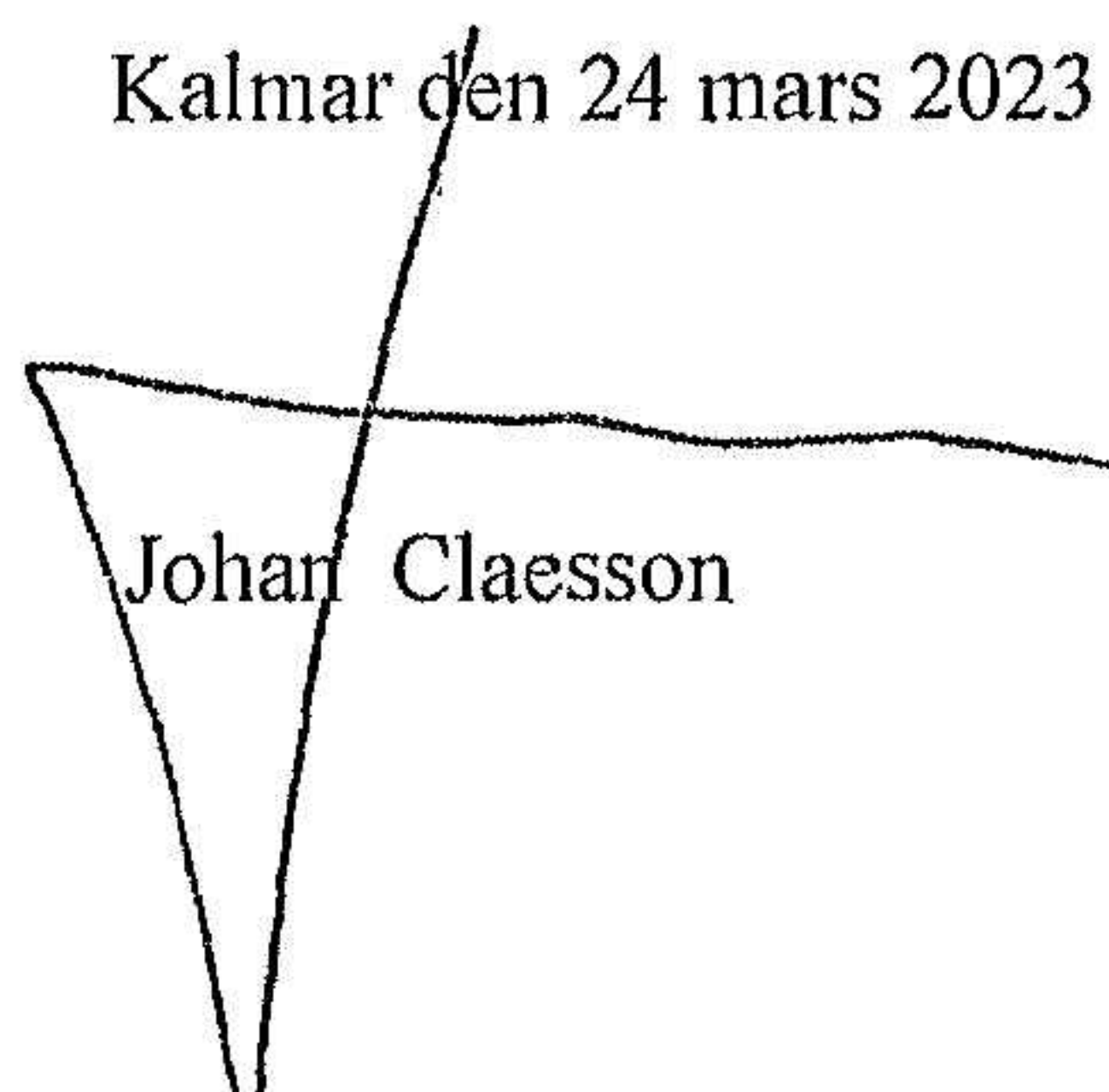
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna kostnader	8 081	368
Upplupna räntekostnader	2	1
	8 083	369

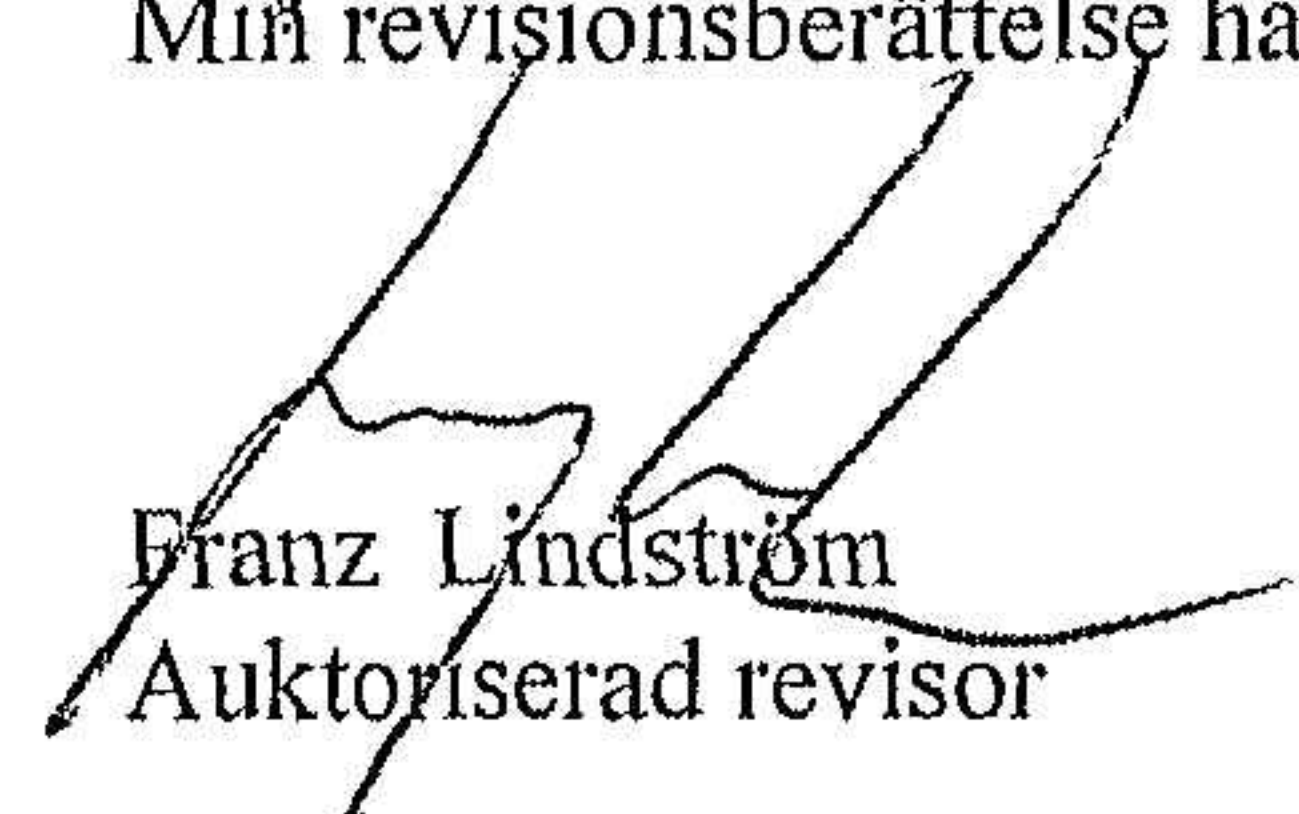
Not 16 Ställda säkerheter

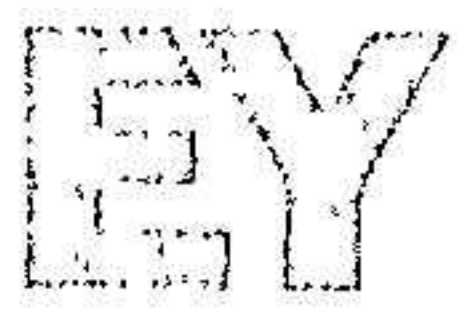
	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 750	5 750
	5 750	5 750

Kalmar den 24 mars 2023


Johan Claesson

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2023


Franz Lindström
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Varvsholmens Fastighets AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min 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 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 Varvsholmens Fastighets 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 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

Mina 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 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 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Varvsholmens Fastighets



Building a better
working world

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

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Varvsholmens Fastighets 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 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.

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.

Kalmar den 24 mars 2023



Franz Lindström
Auktoriserad revisor