

ÅRSREDOVISNING 2022

Styrelsen för Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Årsredovisningen omfattar	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- redovisningsprinciper	6
- väsentliga uppskattningar och bedömningar	8
- noter	9
- underskrifter	12

Om inte annat anges redovisas alla belopp i svenska kronor (kr).

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 2023



Niklas Järvhämmer

Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB

Org. nr 556945-6865

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska bedriva fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har under räkenskapsåret bytt namn från Lustgården Munksjöstaden kvarter 15 AB till Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB.

Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB är helägt dotterbolag till Lustgården AB, 556891-4997. Lustgården AB ingår i en koncern där Lustgården Norden AB, 556772-2417, med säte i Jönköping, upprättar koncernredovisning.

Bolaget har sitt säte i Jönköping.

Flerårsjämförelse

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	0	0	0	0	0
Resultat efter fin poster	tkr	-8	-8	-17	-8	0
Balansomslutning	tkr	10 384	728	728	703	703
Antal anställda	st	0	0	0	0	0
Soliditet	%	0	6	6	5	6

Förändring av eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa fritt eget kapital</u>
Belopp vid årets ingång	50 000	-6 407	28	-6 379
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma		28	-28	0
Årets resultat			31	31
Belopp vid årets utgång	50 000	-6 379	31	-6 348

Resultatdisposition

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman:

Balanserat resultat	-6 379
Årets resultat	31
	<u>-6 348</u>

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så

att i ny räkning balanseras	-6 348
	<u>-6 348</u>

Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB
Org. nr 556945-6865

RESULTATRÄKNING

Kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<i>Rörelsens kostnader</i>	3		
Övriga externa kostnader		-8 279	-8 279
Summa rörelsens kostnader		-8 279	-8 279
Rörelseresultat		-8 279	-8 279
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90	-93
Resultat efter finansiella poster		-8 369	-8 372
Bokslutsdispositioner	4	8 400	8 400
Årets resultat		31	28

mh

Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB
Org. nr 556945-6865

BALANSRÄKNING

Kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	664 854	664 854
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	9 694 638	37 912
Summa materiella anläggningstillgångar		10 359 492	702 766
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	7	24 850	24 850
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 850	24 850
Summa anläggningstillgångar		10 384 342	727 616
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		31	–
Summa kortfristiga fordringar		31	0
Summa omsättningstillgångar		31	0
Summa tillgångar		10 384 373	727 616

mt

Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB
Org. nr 556945-6865

BALANSRÄKNING

Kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 379	-6 407
Årets resultat		31	28
Summa fritt eget kapital		-6 348	-6 379
Summa eget kapital		43 652	43 621
Långfristiga skulder	8		
Skulder till koncernföretag		10 324 163	667 437
Summa långfristiga skulder		10 324 163	667 437
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder		16 558	16 558
Summa kortfristiga skulder		16 558	16 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 384 373	727 616

al

Noter till årsredovisningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

Värderingsprinciper resultaträkningen

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Hyresavisering bokförs i den period den avser. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den tidpunkt då ersättning erhålles.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande resultatposter*.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Värderingsprinciper balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Bolagets fastigheter upptas till anskaffningsvärde med tillägg för prestandahöjande investeringar. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående fastighetsarbeten. Pågående fastighetsarbeten upptas till anskaffningsvärde.

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster. I anskaffningsvärdet för egentillverkade materiella anläggningstillgångar ingår även indirekta tillverkningskostnader.

Korttidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsförs löpande.

Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar och med tillägg för uppskrivning. Mark värderas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning.

Prövning av nedskrivningsbehov av immateriella och materiella anläggningstillgångar

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då en underliggande transaktionen redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott.

Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas baserat på hur bolaget förväntar sig att återvinna/reglera det redovisade värdet på motsvarande tillgång/skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. En uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande eller framtida skattepliktiga resultat vilket omprövas per varje balansdag.

Uppskjuten skatt ingår i obeskattade reserver.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

Eget kapital

Eget kapital i bolaget består av följande poster:

Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier.

Balanserad vinst/Ansamlad förlust, dvs. alla balanserade vinster/förluster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder samt förvärv av egna aktier. Här ingår också reserver för finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning och kassaflödessäkringar som innehåller vinster och förluster relaterade till dessa typer av finansiella instrument.

Transaktioner med bolagets ägare, såsom aktieägartillskott och utdelningar, redovisas separat i eget kapital.

Obeskattade reserver

Till följd av kopplingen mellan redovisning och beskattning redovisas obeskattade reserver i företaget. Dessa består till 20,6% av uppskjuten skatt.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för Koncernen, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av Företagets redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

Nedskrivningar

Per varje balansdag görs en bedömning om det föreligger någon indikation på att en tillgångs (byggnad/mark) värde är lägre än det redovisade värdet. För att bedöma nedskrivningsbehovet beräknas återvinningsvärdet för varje tillgång baserat på förväntade framtida kassaflöden. Viss osäkerhet finns i antagandet avseende framtida kassaflöden.

Noter till resultaträkning

Not 3 Personal

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats, ej heller föregående år.

Not 4 Bokslutsdispositioner

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Erhållna koncernbidrag	8 400	8 400
Summa	8 400	8 400

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	664 854	664 854
Inköp	—	—
Omklassificeringar	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	664 854	664 854
Ingående ackumulerade avskrivningar	—	—
Omklassificeringar	—	—
Årets avskrivningar	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Redovisat värde	664 854	664 854

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 912	37 912
Inköp	9 656 726	—
Omklassificeringar	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 694 638	37 912
Redovisat värde	9 694 638	37 912

Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB
Org. nr 556945-6865

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 850	25 400
Nya fordringar	0	0
Betalningar/amorteringar	0	-550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 850	24 850
Redovisat värde	24 850	24 850

Not 8 Långfristiga skulder

Av ovanstående skuldposter förfaller följande belopp till betalning efter mer än fem år.

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skulder till koncernföretag	10 324 163	667 437
	<u>10 324 163</u>	<u>667 437</u>

Övriga noter

Not 9 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till Lustgården AB, 556891-4997, som är helägt dotterföretag till Lustgården Invest AB, 556624-6327, som i sin tur är helägt dotterföretag till Lustgården Holding AB, 556624-6335.

Koncernredovisning upprättas av koncernmodern Lustgården Norden AB, 556772-2417, där företaget ingår. Samtliga koncernföretag har sina säten i Jönköpings kommun.

Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Inköp eller försäljning har inte förekommit mellan andra koncernföretag.

Not 11 Händelser efter balansdagen

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

Not 12 Ställda panter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
För egna avsättningar och skulder:		
Skulder till kreditinstitut	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Definiton av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning


Jönköping den 30 juni 2023


Angelica Järvhammar Hanell


Niklas Järvhammar


Andreas Kamph

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2023


Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB
Org.nr. 556945-6865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 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 Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 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 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 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. Risker 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. *h*



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 Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 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 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 Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2023

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: 