

Styrelsen för

## U-invest Fastighets Aktiebolag

556589-4283

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Innehållsförteckning:	Sida
Fastställelseintyg	1
Förvaltningsberättelse	2
Rapport över förändringar i eget kapital	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6-7
Underskrifter	8

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

U-invest Fastighets Aktiefbolag  
Org. nr 556589-4283

Styrelsen för U-invest Fastighets Aktiefbolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Innehåll

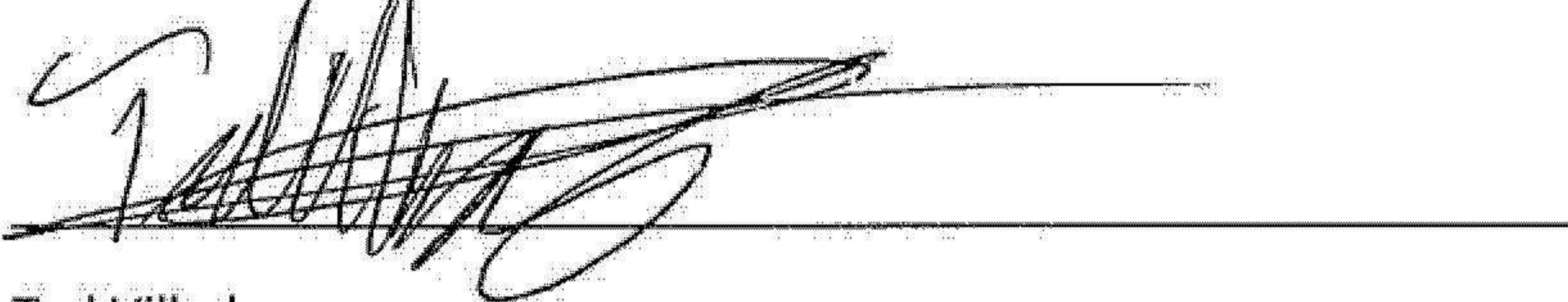
Fastställelseintyg .....	1
Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	3
Balansräkning .....	4
Noter .....	6
Underskrifter .....	8

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i U-invest Fastighets Aktiefbolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman den 2024-07-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Halmstad 2024-07-10



Ted Vilhelmsson

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver uthyrning av industrilokaler. Företaget har sitt säte i Halmstad.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har tidigare bedrivit förädling och handel med trävaror. I april 2022 överläts verksamheten till nya ägare vilka därefter har fortsatt hyra lokaler i bolagets fastighet under hela 2023.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 605	3 704	18 503	21 744	18 922
Resultat efter finansiella poster (tkr)	346	1 223	3 552	3 108	2 523
Balansomslutning	10 199	11 049	18 849	17 782	15 638
Soliditet (%)	45,4	39,5	49,9	37,2	26,5
Antal anställda	0	2	10	13	12

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	300 000	160	2 179 244	1 410 186	3 889 590
Resultatdisposition enligt årsstämman:					
Utdelning	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	1 410 186	-1 410 186	0
Årets resultat	-	-	-	270 494	270 494
Belopp vid årets utgång	<u>300 000</u>	160	<u>3 589 430</u>	<u>270 494</u>	<u>4 160 084</u>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	3 589 430
Årets resultat	270 494
Totalt	<u>3 859 924</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Aktieutdelning	1 000 000
Balanseras i ny räkning	2 859 924
Totalt	<u>3 859 924</u>

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

## Resultaträkning

2024071616667

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-03-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		1 604 835	3 703 878
Övriga rörelseintäkter		0	1 250 444
<b>Summar rörelseintäkter</b>		<b>1 604 835</b>	<b>4 954 322</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		0	-500 597
Övriga externa kostnader		-581 936	-1 616 247
Personalkostnader		-252	-1 085 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406 722	-407 720
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-988 910</b>	<b>-3 609 710</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>615 925</b>	<b>1 344 612</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		4 374	25
Räntekostnader		-274 224	-122 041
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-269 850</b>	<b>-122 016</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>346 075</b>	<b>1 222 596</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-14 100
Förändring av periodiseringsfond		0	-597 900
Förändring av överavskrivningar		0	1 167 500
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>555 500</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>346 075</b>	<b>1 778 096</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-75 581	-367 910
<b>Årets resultat</b>		<b>270 494</b>	<b>1 410 186</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	8 520 587	8 918 855
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	4	17 973	26 427
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 538 560</b>	<b>8 945 282</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>8 538 560</b>	<b>8 945 282</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m</b>			
Råvaror och förnödenheter		0	0
<b>Summa varulager</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		216 208	46 362
Fordringar hos koncernföretag		817 147	802 147
Skattefordringar		110 494	0
Övriga fordringar		35 384	31 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 601	61 751
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 205 834</b>	<b>941 854</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		454 836	1 162 206
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>454 836</b>	<b>1 162 206</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 660 670</b>	<b>2 104 060</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 199 229</b>	<b>11 049 342</b>

2024071616669

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		300 000	300 000
Reservfond		160	160
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>300 160</b>	<b>300 160</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 589 430	2 179 244
Årets resultat		270 494	1 410 186
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 859 924</b>	<b>3 589 430</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 160 084</b>	<b>3 889 590</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		597 900	597 900
Akkumulerade överavskrivning		0	0
<b>Summat obeskattade reserver</b>		<b>597 900</b>	<b>597 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6 7	4 463 000	5 034 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 463 000</b>	<b>5 034 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	6	22 101	128 081
Skatteskulder		62 475	555 153
Övriga skulder		667 387	652 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		226 283	192 395
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>978 246</b>	<b>1 527 852</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 199 229</b>	<b>11 049 342</b>

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	4-7 år

#### Not 1 Medeltalet anställda

	2023	2022
Medeltalet anställda	0	2

#### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 762 236	10 762 236
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 762 236</b>	<b>10 762 236</b>
Ingående avskrivningar	-1 843 381	-1 444 115
Årets avskrivningar	-398 268	-399 266
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 241 649</b>	<b>-1 843 381</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 520 587</b>	<b>8 918 855</b>

#### Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	8 171 706
Försäljningar/utrangeringar	0	-8 171 706
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	-6 821 116
Försäljningar/utrangeringar	0	6 821 116
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 270	6 258 091
Försäljningar/utrangeringar	0	-6 215 821
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 270</b>	<b>42 270</b>
Ingående avskrivningar	-15 843	-4 631 611
Försäljningar/utrangeringar	0	4 624 222
Årets avskrivningar	-8 454	-8 454
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 297</b>	<b>-15 843</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 973</b>	<b>26 427</b>

#### Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 179 000	2 750 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 179 000</b>	<b>2 750 000</b>

#### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets skulder om 5 034 000 kr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 463 000	5 034 000
	<b>4 463 000</b>	<b>5 034 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder	571 000	571 000
	<b>571 000</b>	<b>571 000</b>

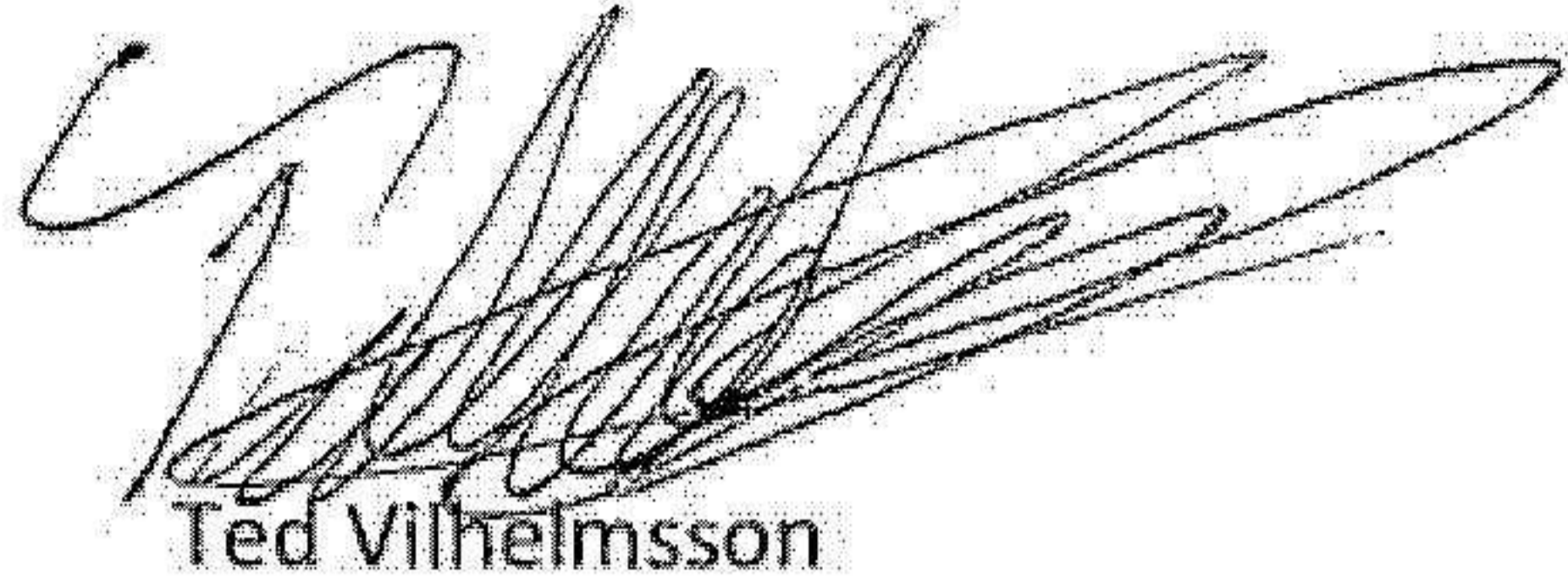
#### Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	2 000 000	2 000 000
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
	<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

2024071616672

## Underskrifter

Halmstad 2024-07-10

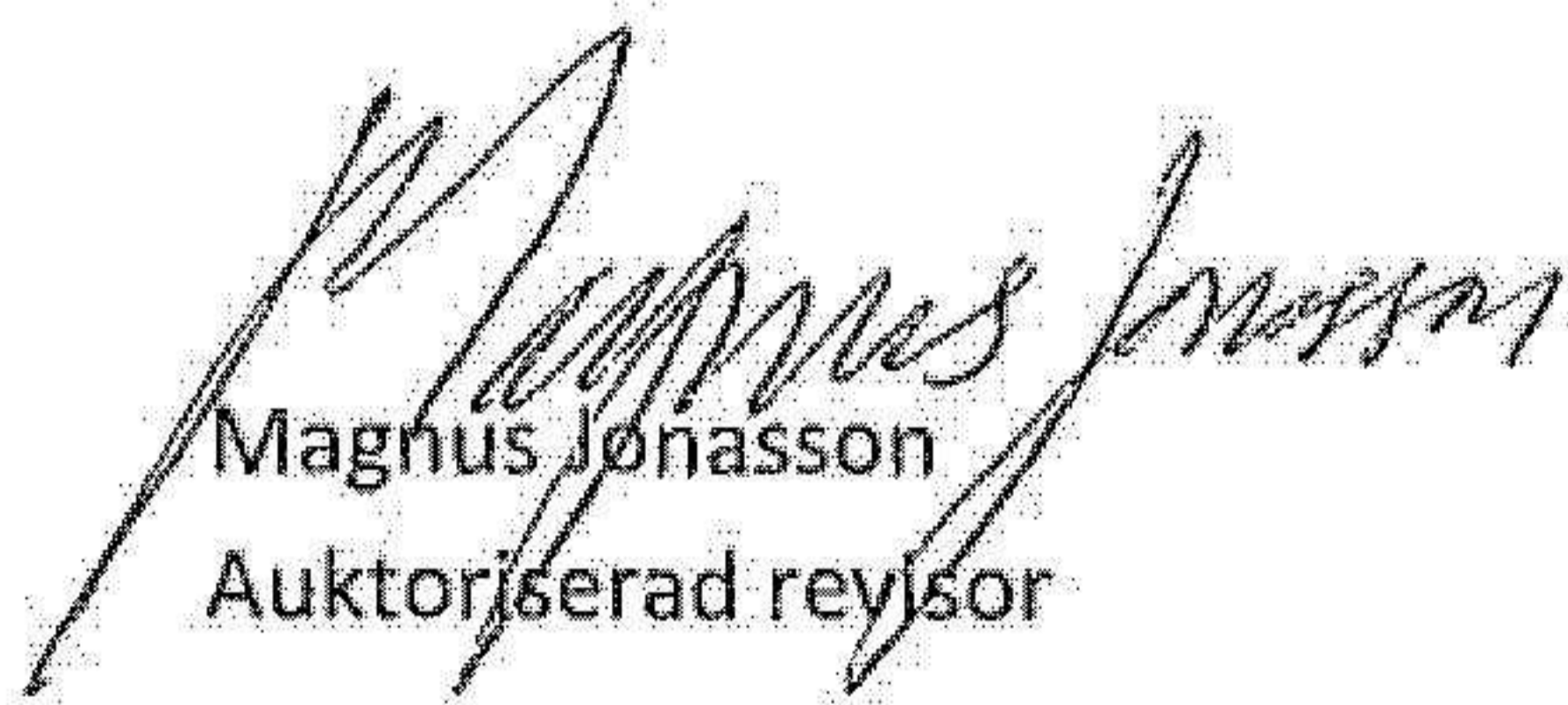


Ted Vilhelmsson  
Ordförande



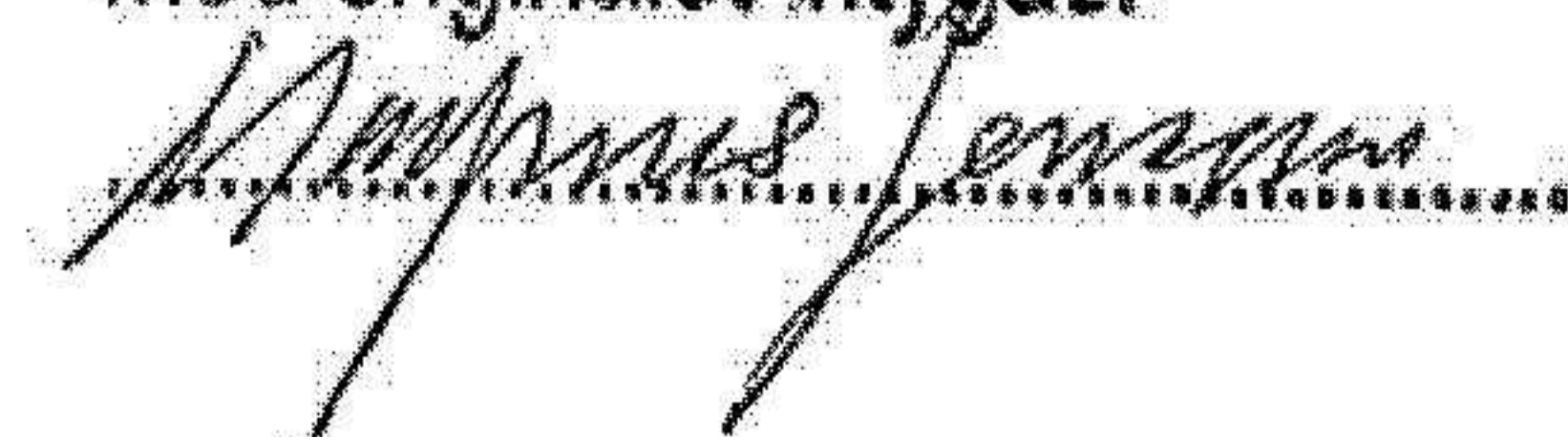
Ola Vilhelmsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 juli 2024.



Magnus Jonasson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas.



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i U-Invest Fastighets AB  
Org.nr 556589-4283

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för U-Invest Fastighets AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av U-Invest Fastighets ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 U-Invest 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 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 revisions sed 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.

## 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 U-Invest Fastighets AB för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till U-Invest 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 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.

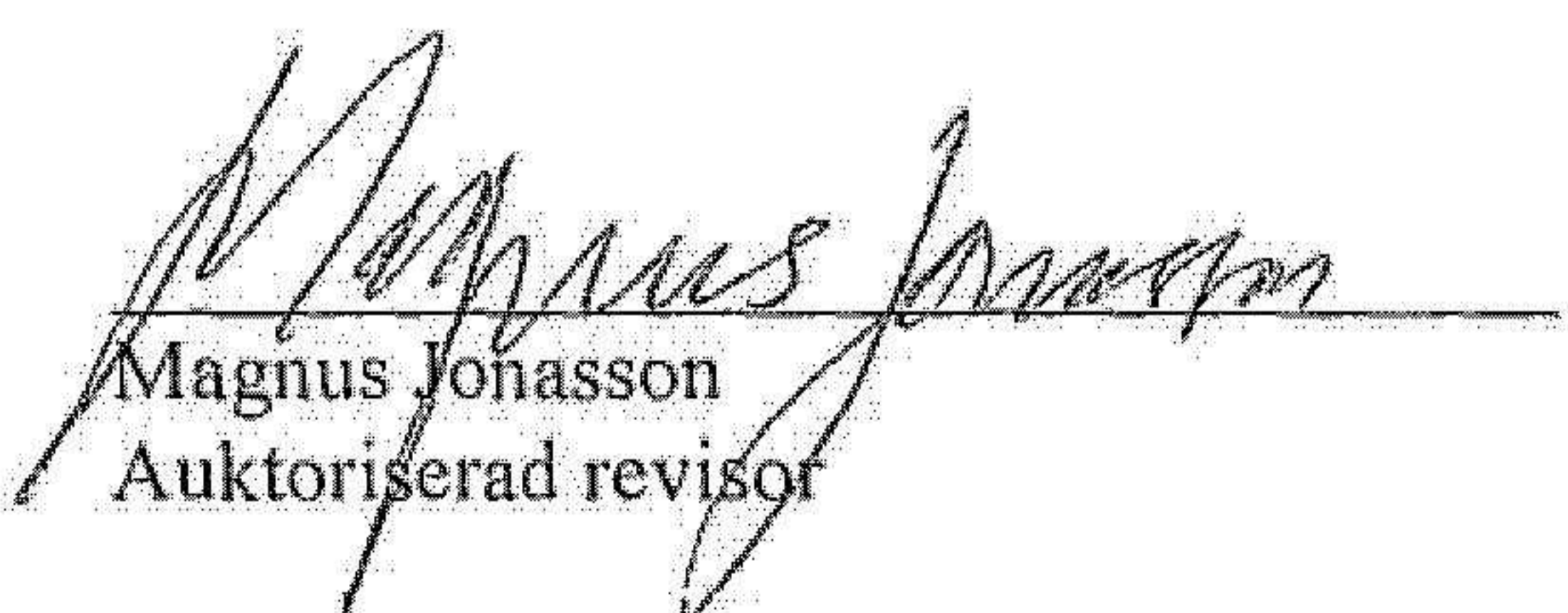
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

#### **Anmärkning**

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Halmstad den 10 juli 2024

  
Magnus Jonasson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas.

