

ÅRSREDOVISNING

För

Värtahamnen Fastighetsutveckling AB

Organisationsnummer 556941-1712

Räkenskapsåret

2021 01 01 - 2021 12 31

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* 2022


Niklas Järvhammar

Värtahamnen Fastighetsutveckling AB
Box 2149, 550 02 Jönköping
Tel 036-378010

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE*Allmänt om verksamheten*

Bolaget arrenderade tidigare fastigheten Stockholm Narvik 1 av Stockholms Kommun.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

| Flerårsöversikt tkr | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 3 645 | 4 117 | 5 338 |
| Resultat efter finansnetto | -7 | -2 302 | -458 | -1 844 | 3 702 |
| Soliditet | 89,5% | 22,2% | 41,4% | 63,7% | 61,9% |

Nyckeltal

Soliditeten beräknas genom att det egna kapitalet plus 79,4% av de obeskattade reserverna divideras med den totala balansomslutningen. Soliditeten visar hur stor del av de totala tillgångarna som kunnat finansieras med eget kapital.

| Förändring av eget kapital | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 1 958 394 | -1 915 911 | 92 483 |
| <i>Resultatdisp enligt bolagstämman</i> | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -1 915 911 | 1 915 911 | 0 |
| Årets resultat | | | -7 087 | -7 087 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 42 483 | -7 087 | 85 396 |

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel

| | |
|------------------------|--------|
| Balanserade vinstmedel | 42 483 |
| Årets resultat | -7 087 |
| Summa kronor | 35 396 |

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras för

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Överföres till balanserade vinstmedel | 35 396 |
| Summa kronor | 35 396 |

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Värtahamnen Fastighetsutveckling AB

556941-1712

RESULTATRÄKNING, kr

Not nr

| | <i>21 01 01</i> | <i>20 01 01</i> |
|--|-----------------|-----------------|
| | <i>21 12 31</i> | <i>20 12 31</i> |
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | 0 | 0 |
| Rörelsens kostnader | | |
| Övriga externa kostnader | -7 087 | -2 301 911 |
| Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Summa rörelsens kostnader | -7 087 | -2 301 911 |
| RÖRELSERESULTAT | -7 087 | -2 301 911 |
| Finansiella poster | | |
| Summa finansiella poster | 0 | 0 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | -7 087 | -2 301 911 |
| Bokslutsdispositioner | | |
| Återföring av periodiseringsfond | 0 | 386 000 |
| Summa bokslutsdispositioner | 0 | 386 000 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | -7 087 | -1 915 911 |
| Skatter | | |
| Skatt på årets resultat | 0 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | -7 087 | -1 915 911 |

2022081902964

Am

Värtahamnen Fastighetsutveckling AB

556941-1712

BALANSRÄKNING, kr

Not nr

2021 12 31**2020 12 31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Förbättringsutgift på annans fastighet

Summa materiella anläggningstillgångar

1

0

0

0

0

Summa anläggningstillgångar

0

0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Summa kortfristiga fordringar

546

546

546

546

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

94 850

416 937

94 850

416 937

Summa omsättningstillgångar

95 396

417 483

SUMMA TILLGÅNGAR

95 396

417 483

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Redovisat resultat

Summa fritt eget kapital

42 483

1 958 394

-7 087

-1 915 911

35 396

42 483

Summa eget kapital

85 396

92 483

Långfristiga skulder

2

Skulder till koncernföretag

Summa långfristiga skulder

0

300 000

0

300 000

Kortfristiga skulder**Summa kortfristiga skulder**

10 000

25 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

95 396

417 483

2022081902965

an

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Allmänna upplysningar****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 (K2).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Personal

Bolaget har ingen anställd personal.

UPPLYSNINGAR TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGEN

| | Året 2101-2112 | Föreg år 2001-2012 |
|--|-------------------|-----------------------|
| Not 1 Förbättringsutgift på annans fastighet | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 4 591 667 |
| Inköp | 0 | 0 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -4 591 667 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Ingående avskrivningar | 0 | 596 915 |
| Ing avskrivningar på förs/utrang | 0 | -596 915 |
| Årets avskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 0 | 0 |
| Ingående nedskrivningar | 0 | 3 994 752 |
| Ing nedskrivningar på förs/utrang | 0 | -3 994 752 |
| Årets nedskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående planenligt restvärde | 0 | 0 |
| Not 2 Långfristiga skulder | | |
| Skulder till koncernföretag | 0 | 300 000 |
| Övriga långfristiga skulder förfaller till betalning efter fem år och senare | 0 | 0 |

Värtahamnen Fastighetsutveckling AB

556941-1712

Året
2101-2112Föreg år
2001-2012**Not 3 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Företagsinteckningar

5 000 000

5 000 000

Not 4 Koncernuppgifter

Bolaget är delägt (60 %) av Lustgården AB, 556891-4997, som i sin tur är helägt dotterbolag till Lustgården Invest AB, 556624-6327, som i sin tur är helägt dotterbolag till Lustgården Holding AB, 556624-6335.

Koncernredovisning upprättas av koncernmodern Lustgården Norden AB, 556772-2417.

Samtliga ovanstående koncernbolag har säte i Jönköpings kommun.

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Jönköping 30 juni 2022



Angelica Järvhammar Hanell
Ordförande



Niklas Järvhammar



Per Larsson



Andreas Kamph

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 30/6 2022



Jonas T Bernerson
Auktoriserad Revisor



2022081902968

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Värtahamnen Fastighetsutveckling AB
Org.nr. 556941-1712

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Värtahamnen Fastighetsutveckling AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Värtahamnen

Fastighetsutveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Värtahamnen Fastighetsutveckling 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 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. 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, förfälskning, 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. *[Signature]*



2022081902969

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 Värtahamnen Fastighetsutveckling AB för år 2021 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 Värtahamnen Fastighetsutveckling 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:

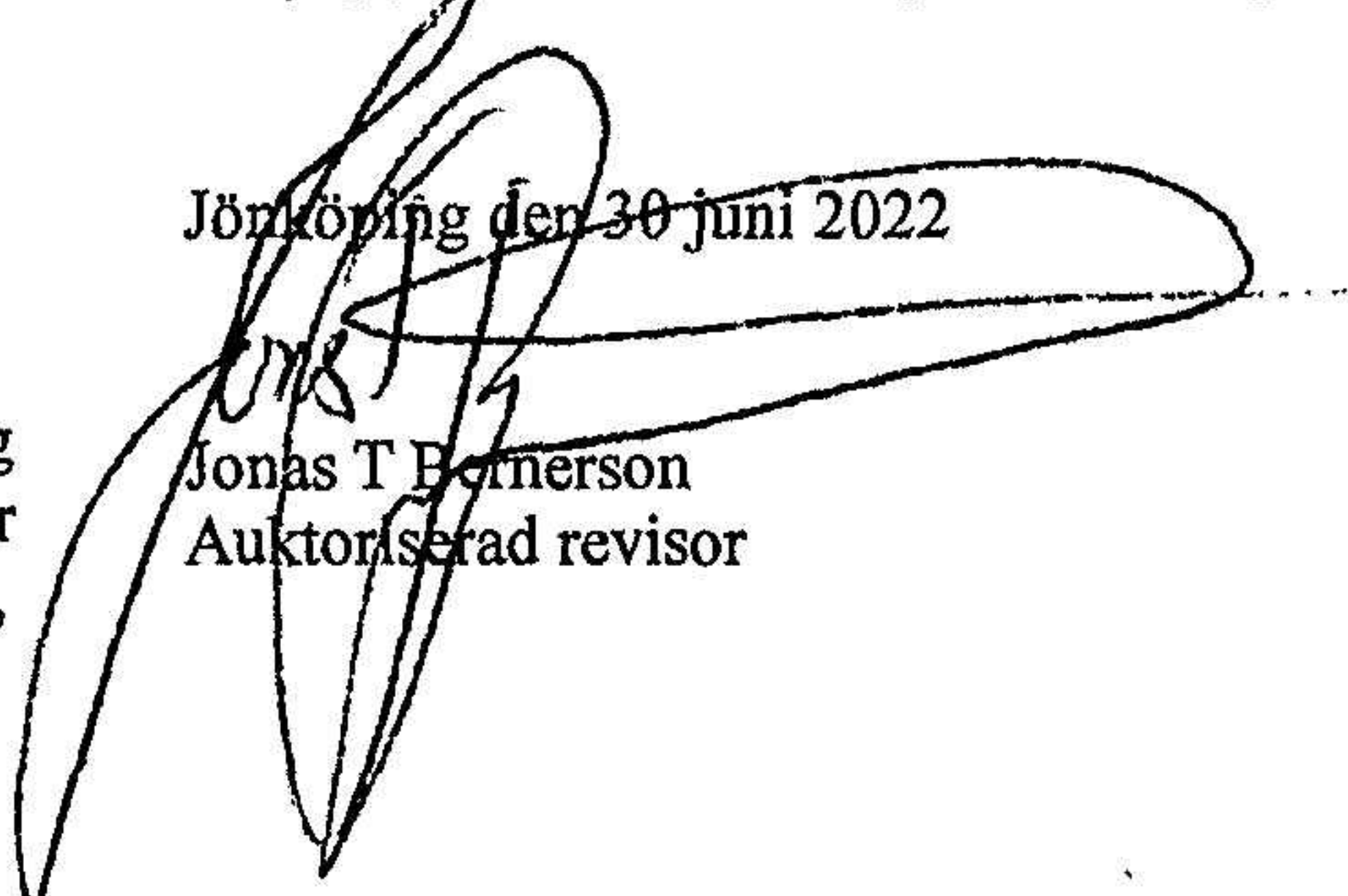
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping den 30 juni 2022


Jonas T. Pernerson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

