

# Årsredovisning

för

## Landsort Care 4 AB

559048-1064

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-30. 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:

Carl Hirsch, Styrelseledamot  
2024-06-05

Styrelsen för Landsort Care 4 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget har som huvudsaklig verksamhet att som koncernens moderbolag förvärva och förvalta fastigheter samt bedriva fastighetsutveckling. Fastigheterna ska ägas och förvaltas i separata juridiska enheter med Landsort Care 4 AB som moderbolag.

Koncernen ska vara verksam på orter som bedöms ha rimlig tillväxt och ett diversifierat näringsliv som skapar tillfredställande efterfrågan i det ägda fastighetsbeståndet. Ägda fastigheter ska förvaltas av professionella aktörer med lokal anknytning och som anlitas på marknadsmässiga villkor.

Målsättningen är att hålla god standard och service för att säkerställa en tillfredställande hyresnivå. För att öka avkastningen på det egna kapitalet belånas de enskilda fastigheterna i nivå med vad det genererade kassaflödet bedoms kunna bära.

Viktiga faktorer för koncernens utveckling kommer att vara konjunkturella faktorer som påverkar näringsgrenarna på de orter där fastighetsinvesteringar sker, arbetsmarknadsläget och ränteutvecklingen på kreditmarknaden.

Bolaget har ingen anställd personal.

Företaget är moderbolag till de helägda dotterföretagen:

Avestaörnen 3 AB, 559210-5844, Stockholm  
LC Åkersberga Fastighets AB, 556787-8219, Stockholm  
Krylbohus AB, 559169-9656, Stockholm

Företaget som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enl not 4, upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna i årsredovisningslagen 7 kap. 3§.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har under räkenskapsåret förvalt sina intressen i dotter- och intressebolag. Medel har tillförts för att genomföra tillträden och tillskott.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 159	3 167	3 366	1 000
Resultat efter finansiella poster	-59 820	-15 628	21 555	10 066
Soliditet (%)	98,3	14,1	18,6	13,2

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 090 900	31 704 752	-15 294 707	<b>41 500 945</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-15 294 707	15 294 707	<b>0</b>
Nyemission	10 279 100	52 731 783		<b>63 010 883</b>
Erhållna aktieägartillskott		240 750 000		<b>240 750 000</b>
Årets resultat			-72 702 294	<b>-72 702 294</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 370 000</b>	<b>309 891 828</b>	<b>-72 702 294</b>	<b>272 559 534</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	309 891 827
årets förlust	-72 702 294
	<b>237 189 533</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	237 189 533
	<b>237 189 533</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		3 158 750	3 166 959
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 158 750</b>	<b>3 166 959</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 709 675	-7 209 143
Personalkostnader	2	-352 692	-338 906
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 062 367</b>	<b>-7 548 049</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 903 617</b>	<b>-4 381 090</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		11 500 000	5 726
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	9 889 755	7 372 599
Nedskrivningar av innehav av andelar i och långfristiga fordringar hos andra företag		-77 354 575	-11 229 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-951 857	-7 395 942
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-56 916 677</b>	<b>-11 246 617</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-59 820 294</b>	<b>-15 627 707</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	903 000
Lämnade koncernbidrag		-12 882 000	-570 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-12 882 000</b>	<b>333 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-72 702 294</b>	<b>-15 294 707</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-72 702 294</b>	<b>-15 294 707</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	4	20 508 470	19 935 000
Fordringar hos koncernföretag	5	197 035 180	239 441 757
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	1 685 455	1 685 455
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	0	13 993 883
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>219 229 105</b>	<b>275 056 095</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>219 229 105</b>	<b>275 056 095</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	501 641
Övriga fordringar		291	91 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		154 680	137 746
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>154 971</b>	<b>730 527</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		57 890 280	18 337 881
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>57 890 280</b>	<b>18 337 881</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>58 045 251</b>	<b>19 068 408</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**277 274 356**

**294 124 503**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		35 370 000	25 090 900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 370 000</b>	<b>25 090 900</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		309 891 827	31 704 752
Årets resultat		-72 702 294	-15 294 707
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>237 189 533</b>	<b>16 410 045</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>272 559 533</b>	<b>41 500 945</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	8	0	240 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>240 750 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 023 478	4 142 618
Övriga skulder		825 454	422 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 865 891	7 308 288
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 714 823</b>	<b>11 873 558</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>277 274 356</b>	<b>294 124 503</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.

#### 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 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter som avser koncern- och intressebolag	9 455 031	7 203 947
Ränteintäkter, övriga	434 724	168 652
	<b>9 889 755</b>	<b>7 372 599</b>

### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 164 000	17 664 000
Aktieägartillskott	77 928 045	13 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 092 045</b>	<b>31 164 000</b>
Ingående nedskrivningar	-11 229 000	0
Årets nedskrivningar	-77 354 575	-11 229 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-88 583 575</b>	<b>-11 229 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 508 470</b>	<b>19 935 000</b>

### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	239 441 757	193 247 754
Tillkommande fordringar	54 403 468	60 264 003
Avgående fordringar	-96 810 045	-14 070 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>197 035 180</b>	<b>239 441 757</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>197 035 180</b>	<b>239 441 757</b>

### Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 685 455	1 249 596
Tillskott	0	435 859
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 685 455</b>	<b>1 685 455</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 685 455</b>	<b>1 685 455</b>

### Not 7 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 993 883	29 768 883
Tillkommande fordringar	0	2 225 000
Avgående fordringar	-13 993 883	-18 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>13 993 883</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>13 993 883</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förväntas betalas senare än fem år efter balansdagen	0	240 750 000
	<b>0</b>	<b>240 750 000</b>

Samtliga långfristiga skulder till aktieägare har omvandlats till aktieägartillskott enligt nyemission under räkenskapsåret.

### Not 9 Eventualförpliktelser

Generell borgen, obegränsad Avestaörnen 3 AB, 559210-5844

Stockholm 2024-05-17

*Bertil Villard*  
Bertil Villard  
Ordförande

*Carl Hirsch*  
Carl Hirsch

*Ola Nilsson*  
Ola Nilsson

*Nils Kuylenstierna*  
Nils Kuylenstierna

*Patrik Lindergren*  
Patrik Lindergren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-17.

PricewaterhouseCoopers AB

*Niklas Jonsson*  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Landsort Care 4 AB, org.nr 559048-1064

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Landsort Care 4 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Landsort Care 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 för Landsort Care 4 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Landsort Care 4 AB enligt god revisorsred 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 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. De 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 huruvida 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 revisionsred 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Landsort Care 4 AB för år 2023 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 Landsort Care 4 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 17 maj 2024

PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor