

ÅRSREDOVISNING 2022/23

2022-09-01 till 2023-08-31

Jämförelseåret 2021/22 avser perioden 2021-09-01 till 2022-08-31

Affärsfastigheter Ljusdal AB

Org.nr 556671-4886

ÅRSREDOVISNINGEN INNEHÅLLER


Förvaltningsberättelse	2
Flerårsöversikt med nyckeltal	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

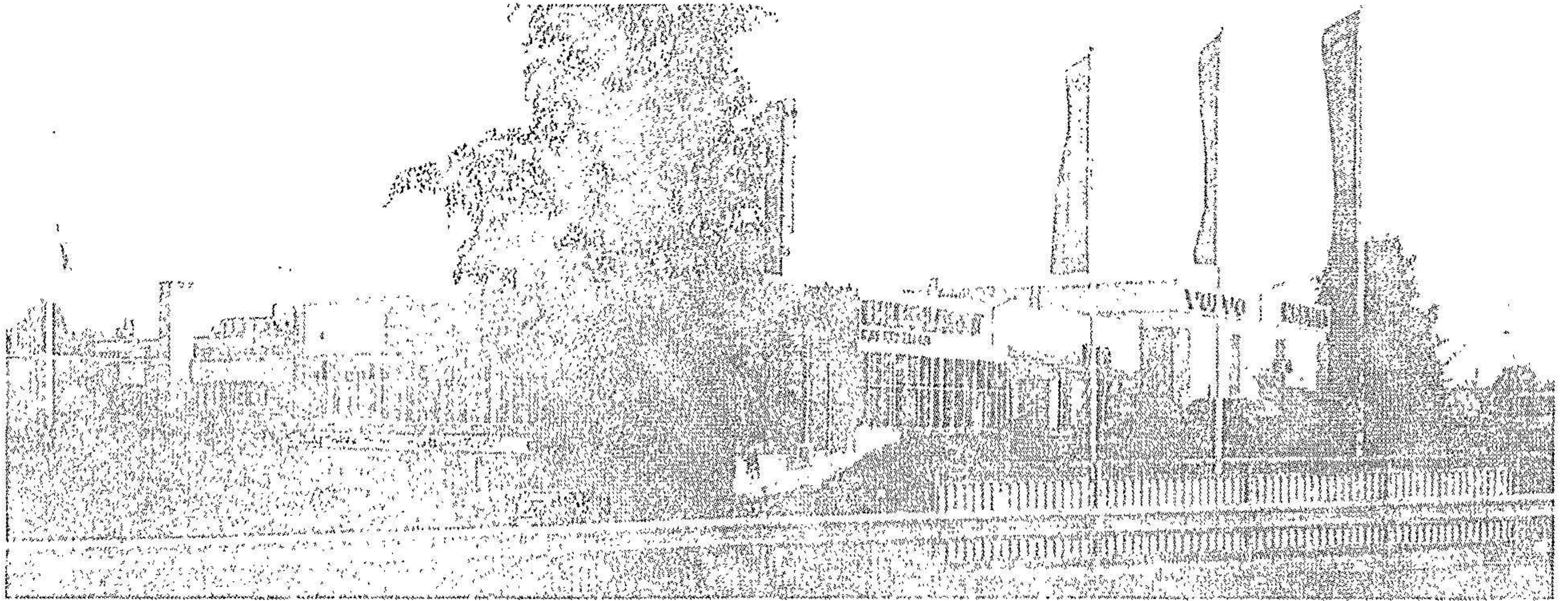
Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalen.

Årsstämman 2024-01-02 beslöt att fastställa resultaträkningen och balansräkningen och att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stocksund 2024-01-02



Kerstin Ekelund



ÅRSREDOVISNING 2022/23

2022-09-01 till 2023-08-31

Jämförelseåret 2021/22 avser perioden 2021-09-01 till 2022-08-31

Affärsfastigheter Ljusdal AB

Org.nr 556671-4886

ÅRSREDOVISNINGEN INNEHÅLLER

Förvaltningsberättelse _____	2
Flerårsöversikt med nyckeltal _____	4
Resultaträkning _____	5
Balansräkning _____	6
Tilläggsupplysningar _____	8
Underskrifter _____	13

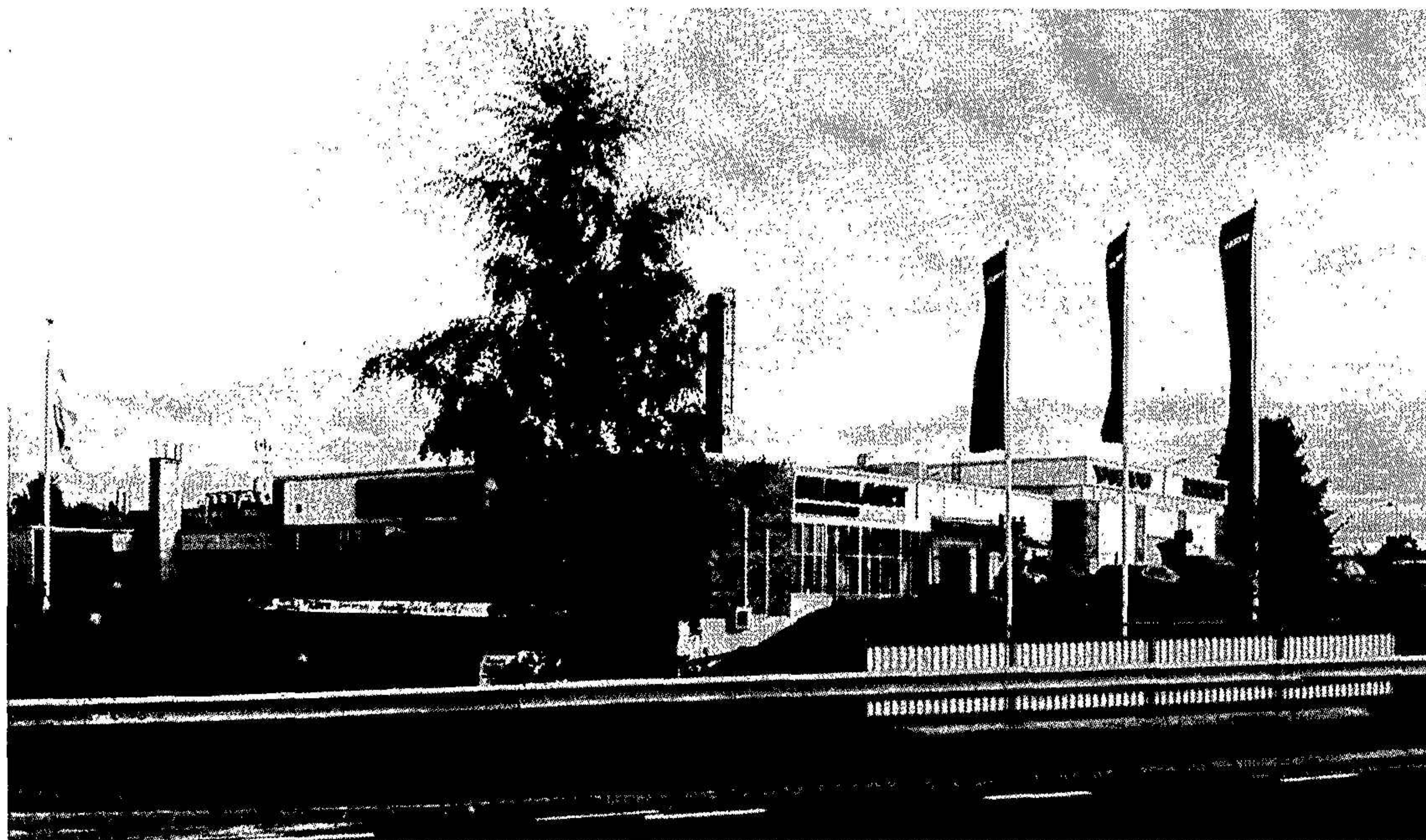
Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Bolaget med säte i Danderyds kommun är ett helägt dotterbolag till Ekelund Invest AB, 556852-6213, med säte i Danderyds kommun.

Verksamhetsområde

Bolagets verksamhetsområde är att äga och förvalta kommersiella fastigheter.



Bolagets fastighet Åkersta 23:8 på Kyrkogatan 9 i Ljusdal.

Väsentliga händelser

Bolaget äger fastigheten Ljusdal Åkersta 23:8, belägen i Ljusdals centrum.

Fastighetens totala uthyrningsbara varmyta uppgår till 3 703 kvm, därtill ett kallförråd på 75 kvm. Vakanserna uppgick vid verksamhetsårets utgång till 1 371 kvm (föregående år 1 371 kvm), motsvarande 37,0 % (37,0 %).

Rörelsens intäkter ökade med 16,9 % till 2 002 tkr (1 712 tkr).

Kostnader för reparation och underhåll har belastat resultatet med 42 tkr (84 tkr). Kostnaderna för snöröjning uppgick till 192 tkr (212 tkr).

Bolaget tillämpar för fastigheten värdeanpassad avskrivning, innebärande att avskrivningens storlek är beroende av fastighetens bokförda värde i relation till marknadsvärdet. Se vidare under tilläggsupplysningarna. Principen medförde att planenliga avskrivningar har bokförts med 74 tkr (147 tkr).

Resultatet efter finansnetto blev till 680 tkr (414 tkr). Koncernbidrag lämnades med 890 tkr (540 tkr). Efter bokslutsdispositioner och skatt blev årets resultat 5 tkr (102 tkr).

Miljö

Företaget har inte bedrivit verksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Policyn är att värna om såväl den yttre som inre miljön.

Nyckeltal och ekonomiska mål

Målsättningen är att bolagets verksamhet ska drivas med långsiktigt god avkastning och positivt kassaflöde.

Soliditeten var vid verksamhetsårets utgång 26,9 % (27,9 %). Målet är minst 25 %.

Likvida tillgängliga medel uppgick till 1 124 tkr (1 048 tkr), motsvarande 56,1 % (61,2 %) av omsättningen. Målet är att ligga inom intervallet 20–40 % av omsättningen.

Fastighetens direktavkastning var 5,7 % (5,0 %). Målet för kommersiella fastigheter i Ljusdals centrum är minst 7 %.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 16,6 % (9,7 %). Målet är minst 10 %.

Definitioner återfinns i flerårsöversikt med nyckeltal i efterföljande avsnitt.

Förändring av eget kapital

2022/23

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans (SEK)	500 000	2 366 735	2 866 735
<i>Vinstdisposition enl årsstämman beslut</i>			
Lämnad utdelning		0	0
Årets resultat		5 201	5 201
Omräkningsdifferens	0	0	0
Utgående balans	500 000	2 371 936	2 871 936

Förslag till resultatdisposition

2023-08-31

I bolaget finns följande disponibla medel

Balanserat resultat	2 366 735
Årets resultat	5 201
Summa disponibla medel	2 371 936

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de disponibla medlen i sin helhet balanseras i en ny räkning.

Prognos för nästkommande verksamhetsår

Omsättningen beräknas bli något högre än föregående verksamhetsår. Resultatet efter finansnetto förväntas bli positivt.

Flerårsöversikt med nyckeltal

	Def	13/14	14/15	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21	21/22	22/23
Rörelsens intäkter, tkr		2 096	2 201	2 282	2 307	2 286	2 019	1 701	1 630	1 712	2 002
Förändring, %		-2,8	5,0	3,7	1,1	-0,9	-11,7	-15,8	-4,2	5,0	16,9
Fastighetens bokförda värde, tkr		15 088	16 391	16 244	15 949	15 654	15 507	15 360	15 212	15 065	14 991
Driftnetto, tkr	1	1 318	803	1 367	1 403	1 133	160	811	830	751	1 124
Direktavkastning, %	2	8,7	4,9	8,4	8,8	7,2	1,0	5,3	5,5	5,0	7,5
Rörelseresultat, tkr		1 251	736	1 220	1 109	838	12	663	683	604	1 050
Rörelsemarginal, %	3	59,7	33,4	53,5	48,1	36,7	0,6	39,0	41,9	35,3	52,5
Avkastning på totalt kapital, %	4	8,0	4,4	7,3	6,8	5,2	0,1	4,3	4,4	3,9	6,9
Resultat efter finansiella poster, tkr		953	514	1 053	942	650	-182	448	489	414	680
Nettomarginal, %	5	45,5	23,4	46,1	40,8	28,4	-9,0	26,3	30,0	24,2	34,0
Avkastning på eget kapital, %	6	23,3	10,2	23,1	31,2	18,4	-5,3	11,5	11,4	9,7	16,6
Justerat eget kapital, tkr	7	4 087	5 031	4 568	3 024	3 531	3 454	3 882	4 280	4 282	4 110
Soliditet, %	8	26,1	29,9	27,2	18,6	22,1	21,5	25,0	27,8	27,9	26,9
Tillgängliga likvida medel, tkr	9	1 483	1 183	1 336	1 242	1 246	1 280	1 085	1 072	1 048	1 124
Likviditet relaterad till omsättning, %	10	70,8	53,7	58,5	53,8	54,5	63,4	63,8	65,8	61,2	56,1
Antal anställda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Därav kvinnor		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andel kvinnor, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omsättning/anställd, tkr		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Balansomslutning, tkr		15 633	16 830	16 767	16 257	15 969	16 066	15 517	15 387	15 329	15 302
Tillgångarnas omsättningshastighet	11	0,13	0,13	0,14	0,14	0,14	0,13	0,11	0,11	0,11	0,13

Definitioner

Driftnetto, tkr	1 Rörelseresultat före avskrivningar på byggnader och markanläggningar
Direktavkastning, %	2 Driftnetto i % av fastighetens bokförda värde
Rörelsemarginal, %	3 Rörelseresultat i % av omsättningen
Avkastning på totalt kapital, %	4 Rörelseresultat i % av balansomslutningen
Nettomarginal, %	5 Resultat efter finansiella poster i % av rörelsens intäkter
Avkastning på eget kapital, %	6 Resultat efter finansiella poster i % av justerat eget kapital och min.intresse
Justerat eget kapital, tkr	7 Eget kapital och obeskattade reserver efter avdrag för latent skatteskuld
Soliditet, %	8 Justerat eget kapital och minoritetsintresse i % av balansomslutningen
Tillgängliga likvida medel, tkr	9 Likvida medel och outnyttjad checkräkningskredit
Likviditet relaterad till omsättning, %	10 Tillgängliga likvida medel i % av rörelsens intäkter
Tillgångarnas omsättningshastighet	11 Rörelsens intäkter dividerat med balansomslutningen

Resultaträkning

	Not	2022/23	2021/22
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		2 001 778	1 712 328
Summa rörelsens intäkter	1	2 001 778	1 712 328
Övriga externa kostnader	1	-877 971	-961 041
Personalkostnader	2	0	0
Av- och nedskrivningar enligt plan	3, 4	-73 702	-147 404
Rörelseresultat		1 050 105	603 883
Ränteintäkter och liknande		3 556	0
Räntekostnader och liknande		-373 269	-189 574
Resultat efter finansiella poster		680 392	414 309
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring periodiseringsfond	6, 7	245 393	73 443
Lämnade koncernbidrag	1	-890 000	-540 000
Skillnad mellan bokförda avskr och avskr enl plan	7	-21 101	52 601
Resultat före skatt		14 684	353
Aktuell skatt	7	-9 483	-2 168
Uppskjuten skatt	7	0	104 000
Årets resultat		5 201	102 185

Balansräkning

	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	14 991 021	15 064 723
Summa materiella anläggningstillgångar		14 991 021	15 064 723
Summa anläggningstillgångar		14 991 021	15 064 723
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	1	0	25 598
Skattefordringar		178 257	185 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 708	5 158
Summa kortfristiga fordringar		186 965	216 329
Kassa och bank		123 833	48 420
Summa omsättningstillgångar		310 798	264 749
Summa tillgångar		15 301 819	15 329 472

Balansräkningen fortsätter på nästa sida.

Balansräkning

Fortsättning från föregående sida.

	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	5	500 000	500 000
Summa bundet eget kapital		500 000	500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 366 735	2 264 550
Årets resultat		5 201	102 185
Summa fritt eget kapital	10	2 371 936	2 366 735
Summa eget kapital		2 871 936	2 866 735
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	6	613 278	858 671
Akkumulerade överavskrivningar		945 420	924 319
Summa obeskattade reserver	7	1 558 698	1 782 990
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	7	2 678 000	2 678 000
Summa avsättningar		2 678 000	2 678 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 400 000	4 840 000
Summa långfristiga skulder	8,9	4 400 000	4 840 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1	26 387	46 068
Skulder till koncernföretag	1	3 487 470	2 876 436
Övriga kortfristiga skulder		66 453	57 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		212 875	181 382
Summa kortfristiga skulder		3 793 185	3 161 747
Summa eget kapital och skulder		15 301 819	15 329 472

Tilläggsupplysningar

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Företaget tillämpar regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom regelverket är principstyrt finns en intern instruktion rörande tillämpningen, vilken anpassats till karaktären av företagets fastighet.

Här nedan kommenteras hur regelverket tillämpas på speciella poster i resultat- och balansräkningen.

INTÄKTSREDOVISNING

För fastighetsbolag redovisas hyresintäkter jämnt fördelade över den period som aviseringen avser.

TILLGÅNGAR

Tillgångar är upptagna till anskaffningsvärde där ej annat anges.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar uppdelas i komponenter när komponenternas värde representerar ett tillräckligt värde för att motivera en uppdelning, skillnaden i ekonomisk livslängd mellan de olika komponenterna är betydande och redovisningen låter sig göras med rimlig noggrannhet.

Successivt införande tillämpas i samband med utbyte av komponent. En förutsättning för särredovisning av en komponent är att värdet av den under året utbytta komponenten är betydande, vilket normalt definieras som att utgiften ska överstiga 3 % av fastighetsvärdet och att minst halva komponenten ska ha utbytts.

För planliga avskrivningar av kommersiella fastigheter tillämpas värdeanpassad avskrivning baserad på en återkommande marknadsvärdesbedömning av byggnaden eller byggnadsstommen, enligt vilken avskrivningens storlek är beroende av avskrivningsbehovet. Mark skrivs inte av.

FORDRINGAR

Fordringar är upptagna till belopp, som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

KONCERNBIDRAG

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

BANKKREDITER

Kredit på affärskonto löper ett år i taget, men betraktas i redovisningen som långfristig skuld, eftersom krediten i praktiken fungerar på detta sätt. Rörelselån från bank redovisas också i sin helhet som långfristig skuld. Den del av rörelselånen som förfaller efter ett respektive fem år redovisas i not.

AVSÄTTNINGAR

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

SKATT

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktion och händelse. Från och med verksamhetsåret 2016/17 redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp. Till och med 2015/16 redovisades uppskjuten skatt till nuvärde för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver redovisas ej i balansräkningen eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post.

2024011900218

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Alla belopp är angivna i svenska kronor (SEK) om inget annat anges.

Not 1 Koncernmellanhavanden

	2022/23	2021/22
Fakturering, kundfordringar, inköp och leverantörsskulder		
Fakturering på moderbolag	0	0
Fakturering på koncernföretag	0	0
Kundfordring på moderbolag	0	0
Kundfordringar på koncernföretag	0	0
Inköp från moderbolag	132 000	102 000
Inköp från koncernföretag	5 557	35 222
Leverantörsskuld hos moderbolag	0	0
Leverantörsskulder hos koncernföretag	0	0
Saldo på avräkningskonto		
mot Ekelund Invest AB	-3 487 470	-2 876 436
Mottagna koncernbidrag		
från Ekelund Invest AB	0	0
Lämnade koncernbidrag		
till Ekelund Invest AB	-890 000	-540 000

Not 2 Personal

	2022/23	2021/22
Könsfördelning i styrelse och företagsledning (antal personer)		
<i>Styrelse</i>		
Män	1	1
Kvinnor	1	1
<i>Företagsledning</i>		
Män	0	0
Kvinnor	1	1

Not 3 Av- och nedskrivningar enligt plan

2022/23

AVSKRIVNINGAR FASTIGHETER

Planenlig avskrivning av byggnader och markanläggningar görs med följande procentsatser:

av värdering	avskrivning, %	anläggningar	inventarier
100 % el mer	3 %	5 %	10 %
95,0 - 99,9 %	2 %	5 %	10 %
85,0 - 94,9 %	1 %	5 %	10 %
Under 85 %	0,5 %	5 %	10 %

2024011900219

Not 4 Byggnader och mark

INGÅENDE FASTIGHET	Tomtareal kvm	Golvyta kvm	Bokfört värde kr	Taxerings- värde, kr
Fastighetsbeteckning, ort	2023-08-31	2023-08-31	2023-08-31	2023-08-31
Åkersta 23:8 m fl., Ljusdal	13 819	3 761	14 991 021	5 259 000

MARKNADSVÄRDESBEDÖMNING

En marknadsvärdesbedömning av fastigheten Åkersta 23:8 m.fl i Ljusdal, utförd 2023-01-31 av Värderingsinstitutet Norra AB, Erik Hernblom, auktoriserad fastighetsvärderare, & Amanda Lindblom, fastighetsvärderare, har angivit marknadsvärdet till 20,5 mkr. Internt har fr.o.m. 2022-09-01, enligt försiktighetsprincipen, använts 19,475 mkr som underlag för värdeanpassad avskrivning.

Underlag för värdeanpassad avskrivning (kr): **19 475 000**

ÅRETS AVSKRIVNING	2022/23	2021/22
Marknadsvärde enl värdering, ingående	19 475 000	16 500 000
Bokfört värde verksamhetsårets början	15 064 723	15 212 127
Dito i % av marknadsvärdet	77,4%	92,2%
Årets avskrivning enligt fastställda regler för värdeanpassad avskrivning	0,5%	1,0%

BOKFÖRDA VÄRDEN	2023-08-31	2022-08-31
Anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärden	2 188 213	2 188 213
Omklassificering	0	0
Årets investeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden *)	2 188 213	2 188 213
*) Därav uppskrivningar	2 000 000	2 000 000

**Anskaffn.värden byggnader, mark-
anläggningar och byggnadsinventarier**

Ingående anskaffningsvärden	14 740 443	14 740 443
Omklassificering	0	0
Årets investeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden *)	14 740 443	14 740 443
*) Därav uppskrivningar	11 000 000	11 000 000

Avskrivningar

Ingående avskrivningar	1 863 933	1 716 529
Omklassificering	0	0
Årets avskrivningar	73 702	147 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 937 635	1 863 933

**Bokfört som byggnader, mark,
markanläggning och byggnadsinventarier**

	14 991 021	15 064 723
--	------------	------------

Not 5 Aktiekapital

	2023-08-31	2022-08-31
Aktiekapital	500 000	500 000
Antal aktier	5 000	5 000
Kvotvärde, kronor/aktie	100	100

2024011900220

Not 6	Periodiseringsfonder	2023-08-31	2022-08-31
		Periodiseringsfond 2017	
Periodiseringsfond 2018	270 014	270 014	
Periodiseringsfond 2019	2 421	2 421	
Periodiseringsfond 2020	184 335	184 335	
Periodiseringsfond 2021	137 677	137 677	
Periodiseringsfond 2022	3 485	3 485	
Periodiseringsfond 2023	15 346		
Summa periodiseringsfonder	613 278	858 671	
Årets förändring periodiseringsfonder	-245 393	-73 443	

Not 7	Aktuell och uppskjuten skatt	2023-08-31	2022-08-31
		Uppskjuten skatt	
från obeskattade reserver *	-327 482	-377 336	
från uppskrivning fastighet	-2 678 000	-2 678 000	
Summa uppskjuten skatt	-3 005 482	-3 055 336	
Årets förändring av uppskjuten skatt			
från obeskattade reserver *	49 854	34 858	
från uppskrivning fastighet	0	104 000	
Summa förändring uppskjuten skatt	49 854	138 858	
Aktuell skatt			
Resultat före skatt	14 684	353	
Schablonintäkt på periodiseringsfond	16 658	4 661	
Övergångsvist tillägg återf. per.fond	15 644	4 616	
Tillkommer ej avdragsgilla kostnader	36	825	
Avgår ej skattepliktiga intäkter	-983	0	
Avgår ackumulerade underskottsavdrag	0	0	
Att taxera till statlig inkomstskatt	46 039	10 455	
Redovisad skatt	9 483	2 168	
Effektiv skatt i %	64,6%	614,2%	

* Ingår i obeskattade reserver i balansräkningen och återfinns under bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2023-08-31	2022-08-31
		Beviljad checkräkningskredit	1 000 000
Utnyttjat av beviljad checkräkn.kredit	0	0	
Rörelselån	4 400 000	4 840 000	
Summa skulder till kreditinstitut	4 400 000	4 840 000	
Del av rörelselån som förfaller			
mer än ett år efter bokslutsdatum	3 960 000	4 400 000	
mer än fem år efter bokslutsdatum	2 200 000	2 640 000	

2024011900221

Not 9	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2023-08-31	2022-08-31
	Ställda säkerheter		
	Företagsinteckningar	0	0
	Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 **Förslag till resultatdisposition**

2023-08-31

I bolaget finns följande disponibla medel

Balanserat resultat	2 366 735
Årets resultat	5 201
Summa disponibla medel	2 371 936

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de disponibla medlen i sin helhet balanseras i en ny räkning.

2024011900222

Underskrifter

Årsredovisningen har undertecknats dag som framgår av elektronisk underskrift.

Kerstin Ekelund

Ulf Ekelund

Kerstin Ekelund
Verkställande direktör

Ulf Ekelund
Ordförande

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernströms Revisionsbyrå KB

Mikael Ernström

Mikael Ernström
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Affärsfastigheter i Ljusdal
Org.nr. 556671-4886

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Affärsfastigheter i Ljusdal för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Affärsfastigheter i Ljusdals finansiella ställning per den 31 augusti 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Affärsfastigheter i Ljusdal enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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. 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Affärsfastigheter i Ljusdal för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Affärsfastigheter i Ljusdal enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

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 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ljusdal enligt min digitala underskrift den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernströms Revisionsbyrå KB

Mikael Ernström

Mikael Ernström
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Årsredovisning Affärsfastigheter i Ljusdal 2022-2023

Unikt dokument-id:
f410cded-a07c-4e86-a36f-cb5ea2d633b1

Dokumentets fingeravtryck:
442a5c92e9a521797c90d3279f2972d704911ad5a73153b7f37a0cc81585557ecd78d26e0cd2c1143b945
ff08a19f4ba6cac1a6dc568dbacd858cfc015b67c93

2024011900227

Undertecknare



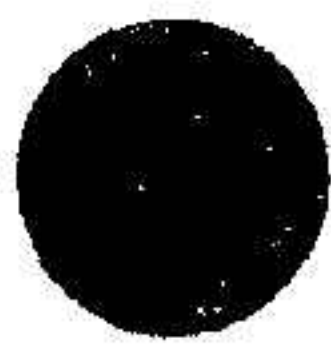
Ulf Ekelund
Ekelund Invest AB

E-post: ulf@ekelundinvest.se
Enhet: Chrome 120.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)
IP nummer: 95.193.190.159

Signerad med BankID: ULF EKELUND
(196505095056)

Betrodd tidsstämpel:
2023-12-22 13:21:07 UTC

Ulf Ekelund



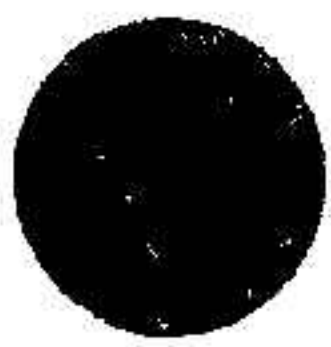
Kerstin Ekelund
Ekelund Invest AB

E-post: kerstin@ekelundinvest.se
Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 95.193.190.159

Signerad med BankID: KERSTIN
EKELUND (196512216927)

Betrodd tidsstämpel:
2023-12-22 13:23:52 UTC

Kerstin Ekelund



Mikael Ernström

E-post: mikael@ernstromsrev.se
Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 91.195.154.82

Signerad med BankID: Per Mikael
Ernström (196509107519)

Betrodd tidsstämpel:
2023-12-22 13:38:34 UTC

Mikael Ernström

Detta dokument slutfördes av alla parter:
2023-12-22 13:38:34 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

2024011900228

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med insamlade uppgifter
2023-12-22 13:38:34 UTC	Dokumentet signerades av Mikael Ernström (mikael@ernstromsrev.se) Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 91.195.154.82
2023-12-22 13:38:29 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Mikael Ernström (mikael@ernstromsrev.se) Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 91.195.154.82
2023-12-22 13:38:10 UTC	Dokumentet verifierades genom handskrivna signatur av Mikael Ernström (mikael@ernstromsrev.se) Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 91.195.154.82
2023-12-22 13:38:05 UTC	Dokumentet lästes igenom av Mikael Ernström (mikael@ernstromsrev.se) Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 91.195.154.82
2023-12-22 13:37:52 UTC	Dokumentet öppnades av Mikael Ernström (mikael@ernstromsrev.se) Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 91.195.154.82
2023-12-22 13:23:55 UTC	Dokumentet skickades till Mikael Ernström (mikael@ernstromsrev.se) Enhet: ()
2023-12-22 13:23:52 UTC	Dokumentet signerades av Kerstin Ekelund (kerstin@ekelundinvest.se) Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 95.193.190.159 - IP Plats: Västerås, Sweden
2023-12-22 13:23:47 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Kerstin Ekelund (kerstin@ekelundinvest.se) Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 95.193.190.159 - IP Plats: Västerås, Sweden
2023-12-22 13:23:33 UTC	Dokumentet verifierades genom handskrivna signatur av Kerstin Ekelund (kerstin@ekelundinvest.se) Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 95.193.190.159 - IP Plats: Västerås, Sweden
2023-12-22 13:22:59 UTC	Dokumentet öppnades av Kerstin Ekelund (kerstin@ekelundinvest.se) Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 95.193.190.159 - IP Plats: Västerås, Sweden
2023-12-22 13:21:07 UTC	Dokumentet signerades av Ulf Ekelund (ulf@ekelundinvest.se) Enhet: Chrome 120.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 95.193.190.159 - IP Plats: Västerås, Sweden
2023-12-22 13:21:01 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Ulf Ekelund (ulf@ekelundinvest.se) Enhet: Chrome 120.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 95.193.190.159 - IP Plats: Västerås, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2024011900229

- 2023-12-22 13:20:36 UTC Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Ulf Ekelund (ulf@ekelundinvest.se)
Enhet: Chrome 120.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 95.193.190.159 - IP Plats: Västerås, Sweden
- 2023-12-22 13:19:50 UTC Dokumentet öppnades av Ulf Ekelund (ulf@ekelundinvest.se)
Enhet: Chrome 120.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 95.193.190.159 - IP Plats: Västerås, Sweden
- 2023-12-22 12:56:11 UTC Dokumentet skickades till Ulf Ekelund (ulf@ekelundinvest.se)
Enhet: Chrome 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 91.195.154.82
- 2023-12-22 12:56:09 UTC Dokumentet skickades till Kerstin Ekelund (kerstin@ekelundinvest.se)
Enhet: Chrome 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 91.195.154.82
- 2023-12-22 12:56:07 UTC Dokumentet förseglades av Mikael Ernström (mikael@ernstromsrev.se)
Enhet: Chrome 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 91.195.154.82
- 2023-12-22 12:54:01 UTC Dokumentet skapades av Mikael Ernström (mikael@ernstromsrev.se)
Enhet: Chrome 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 91.195.154.82



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.