

ÅRSREDOVISNING

för

Nevsten i Västra Hamnen Fastighets AB

Org.nr. 556665-1062

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i Nevsten i Västra Hamnen Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 maj 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2024-05-30


Gunnar Nevsten

ÅRSREDOVISNING

för

Nevsten i Västra Hamnen Fastighets AB

Org.nr. 556665-1062

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nevsten Fastighets AB, org. nr 556530-8672. Bolaget bildades 2004. Bolagets syfte är att äga och utveckla fastigheter i Malmöregionen samt att förvalta bolagets kapital. Bolaget har tomträttsavtal med Malmö Kommun avseende tomten Kommendörkaptenen 8 i Västra Hamnen i Malmö. På fastigheten har bolaget uppfört ett bostadshus med 22 lägenheter. Byggnationen blev klar 2007 och allt är uthyrt. Fastigheten förvaltas av Nevsten Fastighets AB. Företagets säte är Vellinge.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har omfattande renovering av tak och fasader gjorts.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 771 899	2 647 984	2 619 270	2 583 455
Resultat efter finansiella poster	-4 578 558	-121 062	695 945	629 695
Soliditet (%)	3,59	3,92	3,97	3,98

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 000 000	1 000	46 806	-284	1 047 522
Balanseras i ny räkning			-284	284	0
Erhållna aktieägartillskott			820 000		820 000
Årets resultat				-854 812	-854 812
Belopp vid årets utgång	1 000 000	1 000	866 522	-854 812	1 012 710
			2023-12-31		2022-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			820 000		0

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	866 522
Årets resultat	-854 812
	<u>11 710</u>
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>11 710</u>
	11 710

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Nevsten i Västra Hamnen Fastighets AB

Org.nr. 556665-1062

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		2 771 899	2 647 984
Övriga rörelseintäkter		35 323	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 807 222</u>	<u>2 647 984</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-5 566 514	-1 653 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-670 104	-670 104
Summa rörelsekostnader		<u>-6 236 618</u>	<u>-2 323 469</u>
Rörelseresultat		-3 429 396	324 515
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 765	327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 152 927	-445 904
Summa finansiella poster		<u>-1 149 162</u>	<u>-445 577</u>
Resultat efter finansiella poster		-4 578 558	-121 062
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		3 725 000	120 778
Summa bokslutsdispositioner		<u>3 725 000</u>	<u>120 778</u>
Resultat före skatt		-853 558	-284
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 254	0
Årets resultat		<u>-854 812</u>	<u>-284</u>

2024061322045

Nevsten i Västra Hamnen Fastighets AB

Org.nr. 556665-1062

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i i Samfällighetsföreningen Flagghusen

Fordringar hos koncernföretag

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2023-12-31

2022-12-31

2024061322046

2

3

22 376 704

22 376 704

23 046 808

23 046 808

317 900

5 108 166

5 426 066

317 900

2 413 166

2 731 066

27 802 770

25 777 874

36 917

100 450

137 367

1 277

100 450

101 727

195 463

195 463

799 136

799 136

332 830

900 863

28 135 600

26 678 737

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

1 000 000

1 000 000

Reservfond

1 000

1 000

Summa bundet eget kapital

1 001 000

1 001 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

866 522

46 806

Årets resultat

-854 812

-284

Summa fritt eget kapital

11 710

46 522

Summa eget kapital

1 012 710

1 047 522

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

24 957 978

24 957 978

Summa långfristiga skulder

24 957 978

24 957 978

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

113 081

122 394

Leverantörsskulder

1 720 212

297 783

Skatteskulder

88 650

83 176

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

242 969

169 884

Summa kortfristiga skulder

2 164 912

673 237

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 135 600

26 678 737

2024061322047

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag ("K2").

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader
Markanläggningar

Antal år

50 år

20 år

Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 449 838	33 449 838
Utgående anskaffningsvärden	33 449 838	33 449 838
Ingående avskrivningar	-10 403 030	-9 732 926
Årets avskrivningar	-670 104	-670 104
Utgående avskrivningar	-11 073 134	-10 403 030
Redovisat värde	22 376 704	23 046 808

Not 3 Andelar i Samfällighetsförening	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	317 900	317 900
Utgående anskaffningsvärden	317 900	317 900
Redovisat värde	317 900	317 900

Not 4 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till kreditinstitut	24 957 978	24 957 978

Övriga noter

Not 5 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 7 Definition av nyckeltal
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

NOTER

Malmö 2024- 05-20

2024061322049



Gunnar Nevsten



Christina Nevsten



Dan Nevsten



Jenny Nevsten

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/5-2024.



Filip Lundberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nevsten i Västra Hamnen Fastighets AB
Org.nr. 556665-1062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nevsten i Västra Hamnen 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 Nevsten i Västra Hamnen Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Nevsten i Västra Hamnen 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 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 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 revisionsmed 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Nevsten i Västra Hamnen Fastighets AB för år 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Nevsten i Västra Hamnen Fastighets AB enligt god revisors sed 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 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 fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillsä 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

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 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.

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 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 revisions sed 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.

Malmö den 26 maj 2024



Filip Lundberg

Auktoriserad revisor