

Årsredovisning

för

Justus Fastigheter i Bankeryd AB

556162-5624

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-28.

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:

Frank Miller, Styrelseledamot
2024-06-28

Styrelsen och verkställande direktören för Justus Fastigheter i Bankeryd AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning och uthyrningsverksamhet av egna fastigheter och har sitt säte i Bankeryd, Jönköpings kommun. Justus Fastigheter i Bankeryd AB, är ett helägt dotterbolag till Bröderna Miller Holding AB (556224-3484).

Den ursprungliga fastigheten byggdes år 1903 av Bröderna Miller i Bankeryd, Jönköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den globala ekonomin har fortsatt präglats av krig och brister i energitillgång under det gångna året. Till följd har den höga inflationen och de stigande räntorna bidragit till en kraftig inbromsning i byggsektorn. Lågkonjunkturen som etablerat sig har påverkat konsumenternas köpkraft negativt vilket varit kännbart för verksamhetens hyresgäster.

Verksamheten förlorade en stor hyresgäst när EKC Nordic Tradig ("Bankeryds Padelcenter") försattes i konkurs 2023-06-09. En ny viktig hyresgäst tillträdde fastigheten i maj 2023 och arbete pågick för att finna ytterligare hyresgäster till vakanta delar av lokalen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hög inflation och fortsatt höga räntenivåer inledde 2024 vilket inneburit en fortsatt osäkerhet kring marknaden och en fortsatt låg köpvilja hos konsumenterna vilket även fortsatt varit kännbart för verksamhetens hyresgäster/ potentiella hyresgäster.

En ny hyresgäst tecknade avtal om tillträde till sina nya lokaler den 2024-10-01.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

På makroekonomisk nivå utgör fortsatta krig i Europa, inflation och räntenivåer de största riskerna för verksamheten. Konsumtionsviljan hos konsumenterna och det allmänna konjunkturläget anses fortsatt utmanande under 2024 och är väsentliga risker som följs noga av styrelsen, även om räntesänkningar inletts och även fortsatt ses som det mest troliga.

Givet lokalernas placering och fina skick ser man positivt på att fylla lokalerna med hyresgäster i takt med att framtidstron stärks och verksamheten arbetar fortsatt med att finna fler hyresgäster.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 139	2 353	2 039	2 191	892
Resultat efter finansiella poster	-19	424	378	627	-136
Balansomslutning	13 702	14 025	14 109	13 631	12 749
Soliditet (%)	10,6	10,4	8,5	6,5	3,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	400 000	795 368	269 124	1 464 492
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		269 125	-269 125	0
Årets resultat			-15 059	-15 059
Belopp vid årets utgång	400 000	1 064 493	-15 060	1 449 433

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 064 492
årets förlust	-15 059
	1 049 433

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 049 433
	1 049 433

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		2 139 456	2 352 896
Övriga rörelseintäkter		122 837	233 882
		2 262 293	2 586 778
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 389 506	-1 453 344
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-399 084	-472 643
		-1 788 590	-1 925 987
Rörelseresultat	2	473 703	660 791
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		120	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-492 694	-236 591
		-492 574	-236 586
Resultat efter finansiella poster		-18 871	424 205
Bokslutsdispositioner		0	-85 000
Resultat före skatt		-18 871	339 205
Skatt på årets resultat		3 812	-70 080
Årets resultat		-15 059	269 125

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	5 242 367	4 930 489
Inventarier, verktyg och installationer	4	29 572	48 517
		5 271 939	4 979 006
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	7 698 628	7 697 578
Uppskjuten skattefordran		237 895	141 743
		7 936 523	7 839 321
Summa anläggningstillgångar		13 208 462	12 818 327
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 985	148 155
Aktuella skattefordringar		361	361
Övriga fordringar		587	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 076	52 574
		26 009	201 092
<i>Kassa och bank</i>		467 513	1 005 254
Summa omsättningstillgångar		493 522	1 206 346
SUMMA TILLGÅNGAR		13 701 984	14 024 673

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		400 000	400 000
		400 000	400 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 064 492	795 367
Årets resultat		-15 059	269 125
		1 049 433	1 064 492
Summa eget kapital		1 449 433	1 464 492
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		510 649	418 309
Summa avsättningar		510 649	418 309
Långfristiga skulder			
	6		
Skulder till kreditinstitut		9 110 000	8 760 000
Skulder till koncernföretag		2 148 901	2 147 851
Summa långfristiga skulder		11 258 901	10 907 851
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	300 000
Leverantörsskulder		180 214	211 828
Skulder till koncernföretag		19 972	149 218
Övriga skulder		9 548	46 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		273 267	526 361
Summa kortfristiga skulder		483 001	1 234 021
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 701 984	14 024 673

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	400 000	488 632	306 736	1 195 368
Disposition enligt beslut på årets stämma		306 736	-306 736	0
Summa totalresultat		306 736	-306 736	0
Årets resultat			269 124	269 124
Utgående eget kapital 2022-12-31	400 000	795 368	269 124	1 464 492
Disposition enligt beslut på årets stämma		269 124	-269 124	0
Årets resultat			-15 059	-15 059
Utgående eget kapital 2023-12-31	400 000	1 064 492	-15 059	1 449 433

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Justus Fastigheter i Bankeryd AB har tillämpat flertalet av de lätttnadsregler som K3 medger för bolag som inte klassificeras såsom stora.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 8-25 år

Inventarier 5 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantal anställda

Bolaget har inga anställda och inga löner eller ersättningar har utbetalats under innevarande eller föregående år.

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 075 707	6 075 707
Inköp	692 017	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 767 724	6 075 707
Ingående avskrivningar	-1 145 218	-691 519
Årets avskrivningar	-380 139	-453 699
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 525 357	-1 145 218
Utgående redovisat värde	5 242 367	4 930 489

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 533	109 533
Försäljningar/utrangeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 533	109 533
Ingående avskrivningar	-61 016	-42 072
Årets avskrivningar	-18 945	-18 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 961	-61 016
Utgående redovisat värde	29 572	48 517

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 697 578	7 782 578
Tillkommande fordringar	1 050	0
Avgående fordringar	0	-85 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 698 628	7 697 578
Utgående redovisat värde	7 698 628	7 697 578

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	8 010 000	6 410 000
	8 010 000	6 410 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hög inflation och fortsatt höga räntenivåer inledde 2024 vilket inneburit en fortsatt osäkerhet kring marknaden och en fortsatt låg köpvilja hos konsumenterna vilket även fortsatt varit kännbart för verksamhetens hyresgäster/ potentiella hyresgäster.

En ny hyresgäst tecknade avtal om tillträde till sina nya lokaler den 2024-10-01.

Bankeryd, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Christer Miller
Christer Miller
Ordförande
2024-06-27

Eva Miller
Eva Miller
2024-06-27

Maria Miller
Maria Miller
2024-06-27

Frank Miller
Frank Miller
Verkställande direktör
2024-06-27

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lisa Fahlström
Lisa Fahlström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Justus Fastigheter i Bankeryd AB, org.nr 556162-5624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Justus Fastigheter i Bankeryd AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Justus Fastigheter i Bankeryd 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 Justus Fastigheter i Bankeryd AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Justus Fastigheter i Bankeryd 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: 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 och verkställande direktörens förvaltning för Justus Fastigheter i Bankeryd 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 och verkställande direktören 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 Justus Fastigheter i Bankeryd 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 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. Den 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 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.

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

Jönköping den 28 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lisa Fahlström
Auktoriserad revisor