

Årsredovisning för  
**Vellinge Fastighetsutveckling AB**

556951-0976

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-03-04. 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**

Johan Naumann  
Verkställande direktör

2024-03-04

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vellinge Fastighetsutveckling AB, 556951-0976, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Vellinge skall äga, förvalta, utveckla, samt projektera egna, externa och idka uthyrning av fastigheter.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under del av året haft en del lokaler outhyrda vilket är skälet till den lägre omsättningen. På grund av höga ränteläget under 2023 i Sverige så har bolagets resultat sjunkit då bolagets lån till stor del legat med rörlig ränta.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Nettoomsättning	5 196	5 901	5 827	4 719
Resultat efter finansiella poster	455	903	1 204	1 226
Soliditet %	12,9	12,1	10,6	8,9

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% minus uppskjuten skatt med 20,6% av obeskattade reserver) / Totala tillgångar

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	5 686 337	707 084
Balanseras i ny räkning		707 084	-707 084
Årets resultat			350 649
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>6 393 421</b>	<b>350 649</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	6 393 421
Årets resultat	350 649
<b>Summa</b>	<b>6 744 070</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	6 744 070
<b>Summa</b>	<b>6 744 070</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		5 195 833	5 900 529
Övriga rörelseintäkter		276 795	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 472 628</b>	<b>5 900 529</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-27 553	-7 620
Övriga externa kostnader		-2 116 843	-2 538 378
Personalkostnader	2	-17 599	-21 898
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 146 477	-1 164 552
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 308 472</b>	<b>-3 732 448</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 164 156</b>	<b>2 168 081</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 297	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 712 920	-1 265 411
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 709 623</b>	<b>-1 265 328</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>454 533</b>	<b>902 753</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av överavskrivningar		-13 432	-11 440
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-13 432</b>	<b>-11 440</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>441 101</b>	<b>891 313</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-90 452	-184 229
<b>Årets resultat</b>		<b>350 649</b>	<b>707 084</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	50 616 632	51 625 200
Inventarier, verktyg och installationer	4	201 825	250 374
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 818 457</b>	<b>51 875 574</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 818 457</b>	<b>51 875 574</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		167 068	65 805
Övriga fordringar		61 707	12 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 392	126 048
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>288 167</b>	<b>204 305</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 003 244	1 292 086
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 003 244</b>	<b>1 292 086</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 291 411</b>	<b>1 496 391</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 109 868</b>	<b>53 371 965</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	7	6 393 421	5 686 337
Årets resultat		350 649	707 084
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 744 070</b>	<b>6 393 421</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 794 070</b>	<b>6 443 421</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		63 038	49 606
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>63 038</b>	<b>49 606</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	34 995 100	36 495 100
Övriga skulder		7 600 536	7 000 536
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 595 636</b>	<b>43 495 636</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		225 947	255 777
Skatteskulder		19 971	0
Övriga skulder		163 278	122 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 747 928	1 505 404
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 657 124</b>	<b>3 383 302</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 109 868</b>	<b>53 371 965</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5, 10 år

### Not 2 Medelantalet anställda

#### Kommentar till not

Bolaget har under året liksom föregående år ej haft några anställda.

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 447 342	57 392 915
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	89 360	54 427
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>57 536 702</b>	<b>57 447 342</b>
Ingående avskrivningar	-5 822 142	-4 732 194
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-1 097 928	-1 089 948
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 920 070</b>	<b>-5 822 142</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>50 616 632</b>	<b>51 625 200</b>

#### Kommentar till not

I ovanstående ingår värde av mark med 5 311 430kr (fg år 5 311 430kr)

## Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 431 136	1 335 775
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	0	95 361
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 431 136</b>	<b>1 431 136</b>
Ingående avskrivningar	-1 180 762	-1 106 158
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-48 549	-74 604
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 229 311</b>	<b>-1 180 762</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>201 825</b>	<b>250 374</b>

## Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	28 995 100	30 745 100

## Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	39 863 000	39 863 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>39 863 000</b>	<b>39 863 000</b>

## Not 7 Andra övriga upplysningar

Ovillkorat akieägartillskott uppgår till kr 1 426 000 (fg år 1 426 000kr)

## Underskrifter

Vellinge

Andreas Jönsson 2024-03-04  
Andreas Jönsson Datum  
Styrelseordförande

Johan Naumann 2024-03-04  
Johan Naumann Datum  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-04

Filip Lundberg  
Filip Lundberg  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Vellinge Fastighetsutveckling AB, org.nr 556951-0976

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vellinge Fastighetsutveckling AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vellinge Fastighetsutveckling 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 Vellinge 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 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 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, 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 Vellinge Fastighetsutveckling 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Vellinge Fastighetsutveckling AB enligt god revisorsred 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 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***

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 revisionsred 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.

Malmö 2024-03-04

*Filip Lundberg*

Filip Lundberg

Auktoriserad revisor