

Värmdö Properties AB
Org nr 556561-9524

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Värmdö Properties AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämman den 2025-06-25.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-06-25

Louise Edman

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Värmdö Properties förvaltar fastigheten Värmdö Ösby 1:354 i Gustavsberg vilken innehåller lokaler och utför även fastighetsrelaterade tjänster.
Styrelsens säte är Värmdö Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har genomfört mindre renoveringar av VVS, el och väggar i fastigheten pga en vakans vilket är anledningen till årets minskade omsättning och förlust

Bolaget hade under början av året 3 personer anställda och vid slutet av året fanns inga anställda.

År 2024 är fastigheten uthyrd hela året med långtidskontrakt till väl etablerade hyresgäster, gymkedjan Nordic Wellness är fastighetens största hyresgäst.

Moderföretag

Moderföretaget LE Invest Group Ek. förening, org nr . 769619-6893, äger Värmdö Properties AB till 100 %.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	tkr	2 421	3 289	2 853	2 663	2 035
Resultat efter finansiella poster	tkr	-704	1 011	649	599	373
Soliditet	%	19,6	22,0	17,4	14,8	11,7

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändring av eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Uppskriv-</u> <u>ningsfond</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	550 000	4 040 500	-913 927	1 010 974	4 687 547
Resultatdisposition enligt årsstämman:	-	-	-	-	-
Minskning av uppskrivningsfond	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning			1 010 974	-1 010 974	-
Årets resultat				<u>-704 282</u>	<u>-704 282</u>
Belopp vid årets utgång	<u>550 000</u>	<u>4 040 500</u>	<u>97 047</u>	<u>-704 282</u>	<u>3 983 265</u>

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans behandling står följande förlust:

Balanserade förlust	97 048
årets förlust	<u>-704 282</u>
	<u>-607 234</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att förlusten disponeras enligt följande:

i ny räkning överförs	<u>-607 234</u>
	<u>-607 234</u>
	kronor

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Beloppet redovisas i kronor.

Resultaträkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Nettoomsättning		2 423 872	3 288 637
Övriga rörelseintäkter		-	134 888
		<u>2 423 872</u>	<u>3 423 525</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-788 274	-184 144
Personalkostnader	2	-537 187	-587 501
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-830 980	-830 980
		<u>-2 156 441</u>	<u>-1 602 625</u>
Summa rörelsens kostnader			
Rörelseresultat		267 431	1 820 900
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 642	66 639
Räntekostnader		-999 355	-876 565
		<u>-971 713</u>	<u>-809 926</u>
Summa resultat från finansiella poster			
Resultat efter finansiella poster		-704 282	1 010 974
		<u>-704 282</u>	<u>1 010 974</u>
Årets resultat			

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	16 278 680	16 733 660
Inventarier, verktyg och installationer	4	-	376 000
		<hr/>	<hr/>
		16 278 680	17 109 660
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		16 278 680	17 109 660
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		281 840	692 903
Aktuella skattefordringar		66 770	66 770
Fordringar på moderbolag		750 000	749 446
Kortfristig fodran		275 000	285 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	224 621
		<hr/>	<hr/>
		1 373 610	2 018 740
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		2 622 846	2 130 711
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		3 996 456	4 149 451
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		20 275 136	21 259 111
		<hr/>	<hr/>

Värmdö Properties AB
556561-9524

6(9)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		550 000	550 000
Uppskrivningsfond		4 040 500	4 040 500
		<u>4 590 500</u>	<u>4 590 500</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		97 048	-913 927
Årets resultat		-704 282	1 010 974
		<u>-607 234</u>	<u>97 047</u>
Summa eget kapital		<u>3 983 266</u>	<u>4 687 547</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 763	74 555
Skulder till kreditinstitut	6	15 660 000	15 660 000
Övriga skulder		137 054	419 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		486 053	417 352
		<u>16 291 870</u>	<u>16 571 564</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>20 275 136</u>	<u>21 259 111</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2- regelverket).

Intäkter

Företagets hyresintäkter redovisas i den månad de intjänas

Avskrivningar

Efter ändrat användningsområde för 2011 för bolagets byggnad som numera innehåller hyreslokaler är tillämpad avskrivningstid 50 år. Avskrivningarna har felaktigt beräknats på 25 år till och med år 2016 vilket gör att byggnaden skrivits av för mycket. Från 2021 sker avskrivningar igen med 2% årligen.

Avskrivningstiden för inventarier, verktyg och installationer är fem år'

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflytta.

Not 2 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	1	1
	—	—
Totalt	<u>2</u>	<u>2</u>
	—	—

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående och utgående anskaffningsvärden	17 513 600	17 513 600
Ingående avskrivningar	-4 820 440	-4 509 760
Årets avskrivningar	-243 000	-310 680
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-5 063 440	-4 820 440
Ingående uppskrivningar	4 040 500	4 184 800

Värmdö Properties AB
556561-9524

8(9)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Årets avskrivningar	-144 300	-144 300
Utgående uppskrivningar	<u>3 896 200</u>	<u>4 040 500</u>
Redovisat värde	<u>16 346 360</u>	<u>16 733 660</u>

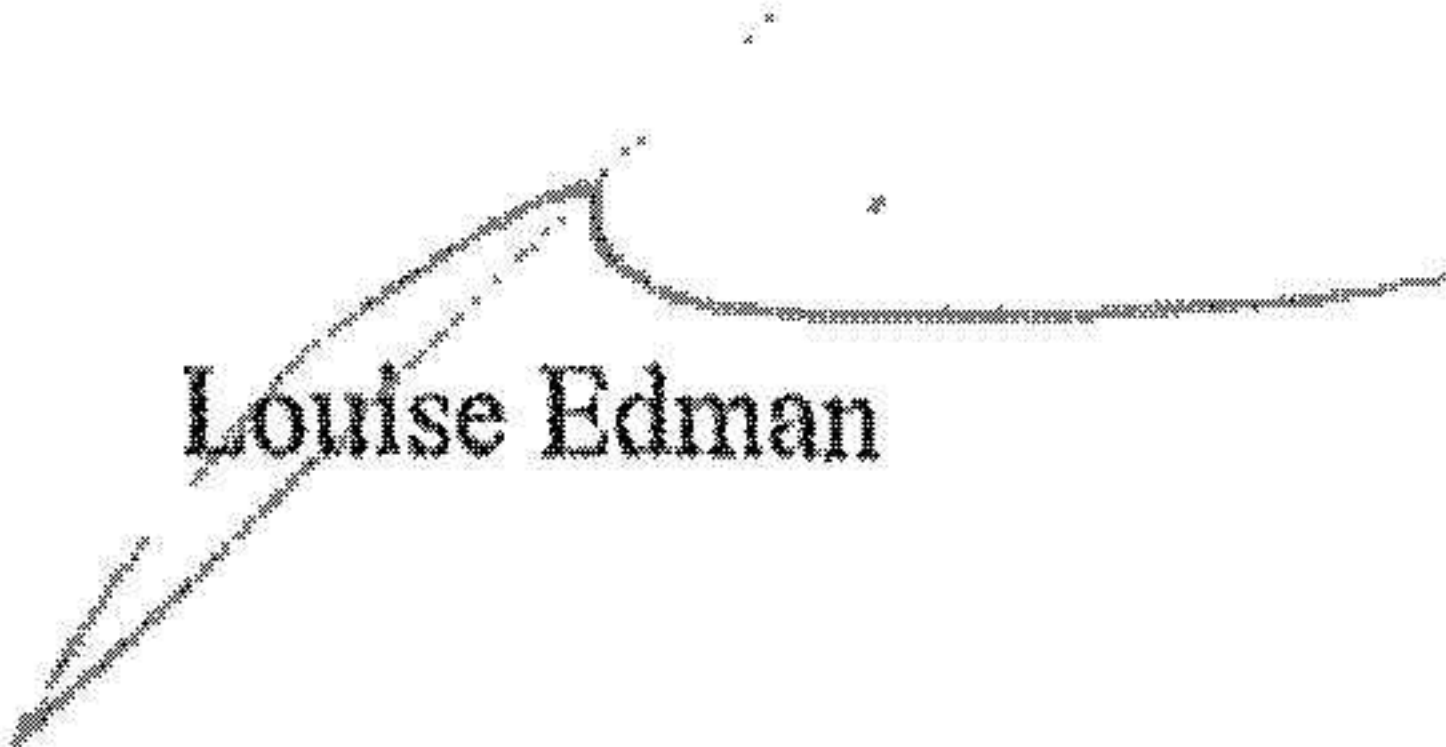
Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 880 000	1 880 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 880 000	1 880 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 504 000	-1 128 000
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-376 000	-376 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 880 000	-1 504 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>376 000</u>

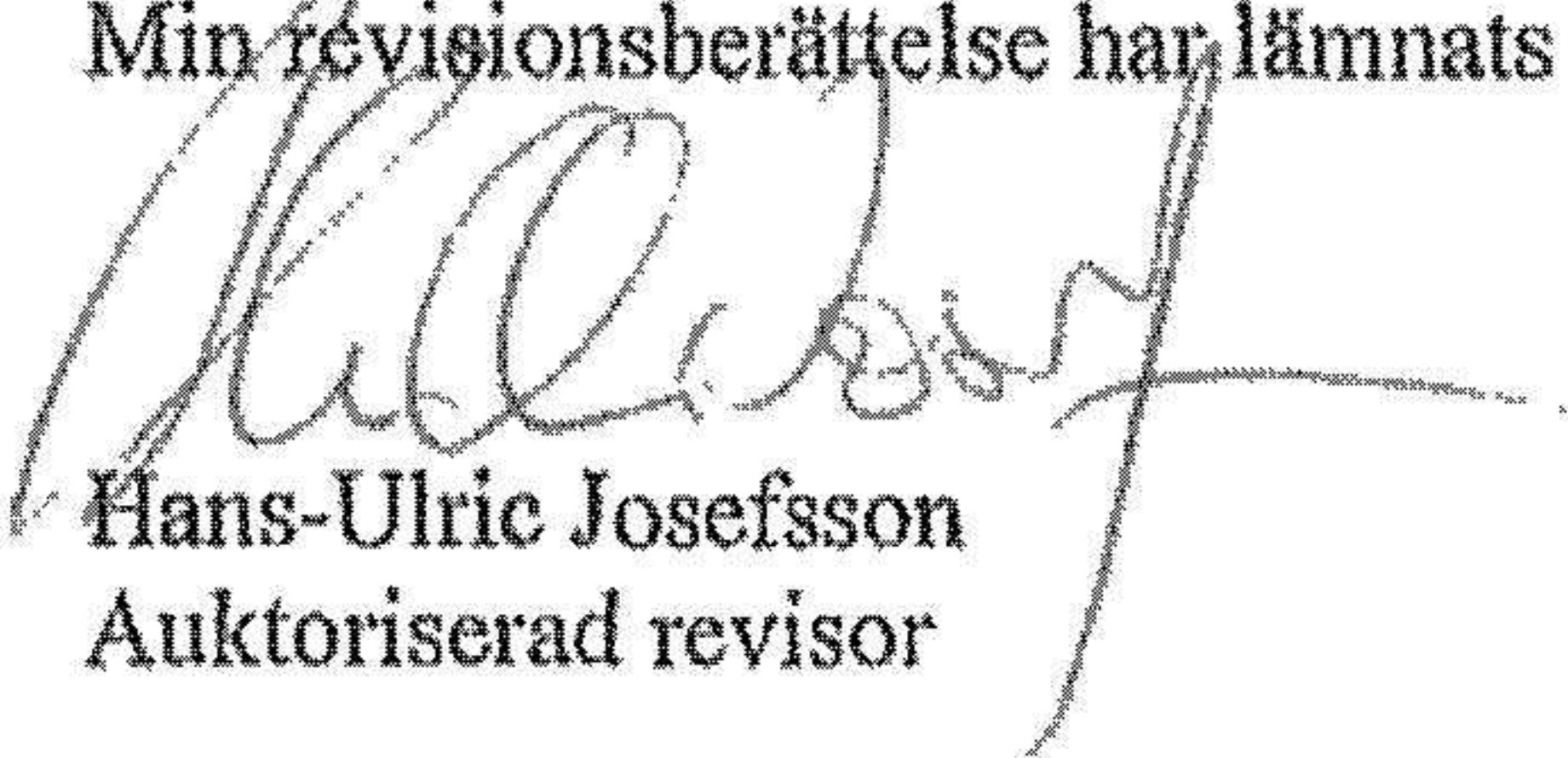
Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Fastighetsinteckningar (för egna skulder)	15 660 000	15 660 000

Stockholm 2025-06-20


Louise Edman

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-25


Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Värmdö Properties AB
Org.nr. 556561-9524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Värmdö Properties AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Värmdö Properties ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Värmdö Properties 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 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

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.

En ytterligare beskrivning av mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Värmdö Properties AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Värmdö Properties 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 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

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

Stockholm den 25 juni 2025

Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor