

Årsredovisning för
LB Västerås Invest AB
556709-7430

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-8
Underskrifter	9

2022121307138

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i LB Västerås Invest AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-12-08. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2022-12-08



Jan Wangermann

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för LB Västerås Invest AB, 556709-7430, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta fastigheten Krankroken 3, belägen i Västerås.

Bolaget har inga anställda. Inga löner eller andra ersättningar har betalats ut. Ekonomisk och teknisk förvaltning hanteras av Savills Förvaltning AB.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny förvaltare för fastigheterna. 2020-01-01 tillträdde Savills Förvaltning AB (Org. 556346-7132) som ny förvaltningsaktör för Västerås-fastigheterna.

I aktuell fastighet bedrivs volymhandel. Vid året ingång fanns en hyresgäst i fastigheten och vakanser motsvarande drygt hälften av fastighetens totala uthyrbara yta. Vakanserna var ett resultat av dels utflyttningar, dels att befintlig hyresgäst minskade sina lokalytor. Under året 2021 har emellertid ett aktivt uthyrningsarbete bedrivits och samtliga ytor är fullt uthyrda till sammanlagt 3 hyresgäster och 4 handelskoncept. Dessa är förutom El-Giganten som fanns sedan tidigare, Riddermark Bil AB samt Home Furnishing Nordic AB. Home Furnishing Nordic AB opererar varumärkena Trademax och Bygghemma.

Verksamheterna bildar ett starkt handelskluster, där hyresgästerna stödjer varandra, alla är lönsamma samt välfungerande på handelsplatsen. Hyresgästerna och branscherna är därtill sådana som inte påverkats negativt av Covid19-pandemin.

Händelse efter räkenskapsårets utgång

Det konstaterades att årsstämman den 30 juni 2022 fattat beslut om att fastställa resultaträkningen och balansräkningen som intagits i årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31. Det har därefter uppdagats ett formfel i den framtagna årsredovisningen då denna inte signerats av den vid tidpunkten registrerade verkställande direktören. Ansökan om registrering av entledigandet av den verkställande direktören inkom till Bolagsverket den 12 juli 2022 men vederbörandes signatur inhämtades inte på årsredovisningen då beslut om att entlediga den verkställande direktören hade fattats per 31 maj 2022. Entledigande av den verkställande direktören registrerades hos Bolagsverket den 8 augusti 2022. Denna årsredovisning avser därför en korrigerad årsredovisning för räkenskapsåret 2021 och ersätter tidigare upprättad.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i Tkr 2018
Nettoomsättning	8 520	6 005	11 249	10 829
Resultat efter finansiella poster	2 080	1 082	-8 675	5 285
Soliditet, %	18,2	19,1	6,5	16,9

AA

Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Övrigt bundet eget kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Eget kapital vid årets början	100 000		12 290 810	1 081 856	13 472 666
Balanseras i ny räkning			1 081 856	-1 081 856	-
Årets resultat				2 080 430	2 080 430
Eget kapital vid årets utgång	100 000	-	13 372 666	2 080 430	15 553 096

PM

2022121307140

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till årsstämmans förfogande står följande balanserat resultat:	
Balanserat resultat	13 372 666
Årets resultat	<u>2 080 430</u>
Totalt	15 453 096
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	<u>15 453 096</u>
Summa	15 453 096

CA

2022121307141

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		8 519 615	6 004 864
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		8 519 615	6 004 864
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-3 477 650	-2 567 494
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 630 726	-1 566 072
Summa rörelsekostnader		-5 108 376	-4 133 566
Rörelseresultat		3 411 239	1 871 298
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 526	4 702
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 340 335	-794 144
Summa finansiella poster		-1 330 809	-789 442
Resultat efter finansiella poster		2 080 430	1 081 856
Resultat före skatt		2 080 430	1 081 856
Skatter			
Årets resultat		2 080 430	1 081 856

2022121307142

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	66 470 870	61 894 813
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	5 914 070	-
Summa materiella anläggningstillgångar		72 384 940	61 894 813
Summa anläggningstillgångar		72 384 940	61 894 813
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 776 313	1 479 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		570 793	466 438
Summa kortfristiga fordringar		2 347 106	1 945 625
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 932 873	6 646 400
Summa kassa och bank		10 932 873	6 646 400
Summa omsättningstillgångar		13 279 979	8 592 025
SUMMA TILLGÅNGAR		85 664 919	70 486 838

2022121307143

Handwritten mark

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 372 666	12 290 810
Årets resultat		2 080 430	1 081 856
Summa fritt eget kapital		15 453 096	13 372 666
Summa eget kapital		15 553 096	13 472 666
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	53 850 000	53 850 000
Skulder till koncernföretag	6	12 000 000	-
Övriga skulder	7	298 432	298 432
Summa långfristiga skulder		66 148 432	54 148 432
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		156 515	35 227
Övriga skulder		580 636	674 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 226 240	2 155 912
Summa kortfristiga skulder		3 963 391	2 865 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 664 919	70 486 838

2022121307144

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Materiella anläggningstillgångar:	50

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs.

Fordringar och skulder i utländsk valuta som har terminssäkrats har omräknats till terminskurs.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Koncernuppgifter

Företag är ett helägt dotterbolag till PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, org. nr HRB79685 med säte i Hamburg. Det utländska moderföretagets koncernredovisning finns att tillgå hos PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Burchardstr 14, 20095 Hamburg, Tyskland.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	210 000	
Räntekostnader, övriga	1 130 335	794 144
Summa	1 340 335	794 144

AA

2022121307145

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 840 190	80 840 190
Omklassificeringar	6 206 783	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 046 973	80 840 190
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 945 377	-17 379 304
Årets avskrivningar	-1 630 727	-1 566 073
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 576 104	-18 945 377
Redovisat värde byggnader vid årets slut	66 470 869	61 894 813
Taxeringsvärde byggnader	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
Summa taxeringsvärde	87 800 000	87 800 000

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Investeringar	12 120 853	-
Omklassificeringar	-6 206 783	-
Redovisat värde vid årets slut	5 914 070	-

Not 6 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Skulder som förfaller till betalning senare än ett men inom fem år</i>		
Skulder till koncernföretag	12 000 000	-
Skulder till kreditinstitut	53 850 000	53 850 000
65 850 000	53 850 000	

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen</i>		
Deposition från Elgiganten	298 432	298 432
298 432	298 432	

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>För egna avsättningar och skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000
Summa ställda säkerheter	65 000 000	65 000 000

CA

LB Västerås Invest AB
556709-7430

Underskrifter

Stockholm 2022-12-08



Jan Wangermann
Styrelseordförande

Albert Cornelis Tol
Styrelseledamot

2022121307147

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-12-08
Mazars AB



Åsa Andersson Eneberg
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:




LB Västerås Invest AB
556709-7430

Underskrifter

Stockholm 2022-12-08

Jan Wangermann
Styrelseordförande



Albert Cornelis Tol
Styrelseledamot

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


.....

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-
Mazars AB

Åsa Andersson Eneberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Denna revisionsberättelse ersätter den revisionsberättelse som vi avlämnat den 30 juni 2022

Till bolagsstämman i LB Västerås Invest AB
Org. nr 556709-7430

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för LB Västerås Invest AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av LB Västerås Invest AB:s finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till LB Västerås Invest 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.

Övriga upplysningar

Denna revisionsberättelse ersätter tidigare avgivna revisionsberättelse per 30 juni 2022 mot bakgrund av den information som lämnas av styrelsen och verkställande direktören i förvaltningsberättelsen.

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 på 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

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 på 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.

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 på 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. 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 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 mig 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 LB Västerås Invest AB för år 2021 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till LB Västerås Invest 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.

Revisorers 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.

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.

Anmärkning

Nedanstående anmärkning påverkar inte våra uttalanden ovan.

Bolaget har under räkenskapsåret vid flera tillfällen betalat skatter och avgifter för sent och styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt aktiebolagslagen. Försummelsen har inte orsakat bolaget någon skada utöver dröjsmålsräntor.

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Malmö, 2022-12-08

Mazars AB



Åsa Andersson Eneberg
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

