

# Årsredovisning

för

## LENY Fastigheter Hörby AB

559388-9636

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-04-17.

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:

Tobias Persson, Styrelseledamot  
2024-04-17

Styrelsen och verkställande direktören för LENY Fastigheter Hörby AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Lindholmen 36, Knutstorp 6, Björnstorp 44 och 51, Hyby 12 samt Haglösa 1, som tillsammans inrymmer 75 lägenheter och 13 lokaler i Hörby Kommun.

Mer information finns på [www.leny.se](http://www.leny.se)

Företaget har sitt säte i Sjöbo.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efterfrågan på lägenheterna är stor och det finns inga vakanser.  
I övrigt har inga större underhållsarbeten utförts.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till LENY AB, 559148-3770, med säte i Sjöbo.

I LENY AB koncernen ingår även LENY Fastighets AB, Conrad 13 KB, Hästen 6 KB, Ystadhem AB och Blentarphem AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	8 889	2 099
Resultat efter finansiella poster	517	368
Balansomslutning	42 853	42 327
Soliditet (%)	1	0

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000		144 538	<b>169 538</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		144 538	-144 538	<b>0</b>
Årets resultat			289 837	<b>289 837</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>144 538</b>	<b>289 837</b>	<b>459 375</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	144 538
årets vinst	289 837
	<b>434 375</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	434 375
	<b>434 375</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 889	2 101
Övriga rörelseintäkter		14	0
		<b>8 903</b>	<b>2 101</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-4 590	-1 065
Övriga externa kostnader		-222	-73
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 960	-488
		<b>-6 772</b>	<b>-1 626</b>
<b>Rörelseresultat</b>	4	<b>2 131</b>	<b>475</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	71	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 685	-109
		<b>-1 614</b>	<b>-106</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>517</b>	<b>369</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>517</b>	<b>369</b>
Skatt på årets resultat	6	-227	-224
<b>Årets resultat</b>		<b>290</b>	<b>145</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

38 141

39 433

**38 141**

**39 433**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

8

3 500

659

**3 500**

**659**

**Summa anläggningstillgångar**

**41 641**

**40 092**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

70

3

Aktuella skattefordringar

55

0

Övriga fordringar

2

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

0

44

**127**

**47**

##### *Kassa och bank*

1 085

2 187

**Summa omsättningstillgångar**

**1 212**

**2 234**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**42 853**

**42 326**

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25

25

**25**

**25**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

145

0

Årets resultat

290

145

**435**

**145**

**Summa eget kapital**

**460**

**170**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

10

253

251

**Summa avsättningar**

**253**

**251**

#### Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

37 824

37 900

Övriga skulder

2 522

2 522

**Summa långfristiga skulder**

**40 346**

**40 422**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

76

0

Förskott från kunder

0

16

Leverantörsskulder

353

210

Skulder till koncernföretag

242

0

Aktuella skatteskulder

0

4

Övriga skulder

62

135

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 061

1 118

**Summa kortfristiga skulder**

**1 794**

**1 483**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**42 853**

**42 326**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

#### Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen i tkr om inget annat anges.

#### Värderingsprinciper mm.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresinkomster.

Övriga intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras företaget och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas.

Byggnader

25-100 år

#### Förvaltningsfastigheter

Som huvudmetod vid värdering av förvaltningsfastighet till verkligt värde har en sk kassaflödesanalys använts där kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn taget till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avskrivningen är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition.

Värderingen har utförts av en extern part - kreditgivaren.

#### Låneutgifter

Låneutgifter belastar resultatet för det år till vilket de hänför sig, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

### Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen vilken för närvarande är 20,6 %. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

### Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

### Uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga värdet.

Varje år prövas om det finns någon indikation på att tillgångars värde är lägre än det redovisade värdet. Finns en indikation så beräknas tillgångens återvinningsvärde, vilket är det lägsta av tillgångens verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter bostäder	6 039	1 474
Hysesintäkter lokaler	2 772	617
Hysesintäkter p-platser	24	5
Övriga intäkter	54	5
	<b>8 889</b>	<b>2 100</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift	1 962	537
Reparation/Underhåll	2 304	525
Övriga kostnader	73	3
Fastighetsskatt	250	0
	<b>4 590</b>	<b>1 065</b>

#### Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av försäljning som avser koncernföretag	0	0
Andel av inköp som avser koncernföretag	1 242	313
	<b>1 242</b>	<b>313</b>

#### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränta från koncernföretag	16	0
	<b>16</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Skatt på årets resultat

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	224	106
Uppskjuten skatt	2	118
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>227</b>	<b>224</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Överförda anskaffningsvärden	76 787	74 264
Inköp	669	0
Framtida lagfartskostnad	0	2 522
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 455</b>	<b>76 787</b>
Överförda avskrivningar	-37 354	-36 866
Årets avskrivningar	-1 960	-488
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 314</b>	<b>-37 354</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 141</b>	<b>39 433</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	38 141	39 434
Verkligt värde	91 800	90 200

**Not 8 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	659	
Tillkommande fordringar	2 841	659
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 500</b>	<b>659</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 500</b>	<b>659</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringar	45	38
Övriga poster	0	6
	<b>45</b>	<b>44</b>

**Not 10 Uppskjuten skatteskuld**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	251	
Överförd skatteskuld	0	133
Under året ianspråktaga belopp	2	118
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>253</b>	<b>251</b>

**Not 11 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	37 521	37 900
Övriga skulder	2 522	2 522
	<b>40 043</b>	<b>40 422</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	161	109
Förutbetalda hyror	692	740
Övriga upplupna kostnader	207	271
	<b>1 060</b>	<b>1 119</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För företagets egen räkning:</b>		
Fastighetsinteckning ställd för egna skulder	45 786	45 786
	<b>45 786</b>	<b>45 786</b>

### Not 14 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till LENY AB, 559148-3770, med säte i Sjöbo.  
Koncernredovisningen upprättas av LENY AB, 559148-3770.

Sjöbo 2024-04-17

*Lars Engerup*  
Lars Engerup  
Ordförande

*Nils-Erik Persson*  
Nils-Erik Persson

*Lena Nyström*  
Lena Nyström

*Lars Nyström*  
Lars Nyström

*Tobias Persson*  
Tobias Persson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-17

Mazars AB

*Anders Persson*  
Anders Persson  
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i LENY Fastigheter Hörby AB, org.nr 559388-9636

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för LENY Fastigheter Hörby AB för år 2023.

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

### *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 LENY Fastigheter Hörby 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.

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 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 oss 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 LENY Fastigheter Hörby 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till LENY Fastigheter Hörby AB enligt god revisorsred 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. 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 ersättningskyldighet 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 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 revisionsred 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.

Ystad

2024-04-17

Mazars AB

*Anders Persson*

Anders Persson

Auktoriserad revisor