

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Roth Ljungbyhus 6

556793-0952

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Roth Ljungbyhus 6 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-04-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malmö 2024-05-16

  
Rikard Roth

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Roth Ljungbyhus 6

556793-0952

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Fastighets AB Roth Ljungbyhus 6 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bolaget bildades år 2009. År 2010 förvärvades fastigheten Malmö Ljungbyhus 6 som bolaget äger och förvaltar.

Företaget har sitt säte i Malmö .

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	9 989	9 488	9 343	9 193
Resultat efter avskrivningar	3 997	-2 128	3 330	5 233
Resultat efter finansiella poster	2 323	-3 158	2 297	3 967
Nettomarginal (%)	23,3	-33,3	24,6	43,1
Balansomslutning	69 341	68 666	72 041	74 196
Eget kapital	5 497	5 245	6 708	6 469
Soliditet (%)	9,1	8,1	12,7	11,3

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	5 608 250	-462 861	<b>5 245 389</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-1 000 000		<b>-1 000 000</b>
Balanseras i ny räkning		-462 861	462 861	<b>0</b>
Årets resultat			1 251 145	<b>1 251 145</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>4 145 389</b>	<b>1 251 145</b>	<b>5 496 534</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 145 389
årets vinst	1 251 145
	<b>5 396 534</b>

disponeras så att	
utdelas till aktieägare	1 000 000
i ny räkning överföres	4 396 534
	<b>5 396 534</b>

### Förslag till beslut om vinstutdelning

Utdelning per aktie uppgår till 1 000kr.

Styrelsen föreslår att betalningsdagen för utdelningen bestäms till dagen för årsstämman. Vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		9 988 969	9 487 676
Övriga rörelseintäkter		98 353	16 220
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 087 322</b>	<b>9 503 896</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-4 978 744	-10 535 853
Övriga externa kostnader		-476 037	-461 079
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-635 262	-635 262
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 090 043</b>	<b>-11 632 194</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 997 279</b>	<b>-2 128 298</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 690	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 683 379	-1 029 600
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 674 689</b>	<b>-1 029 563</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 322 590</b>	<b>-3 157 861</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-662 000	2 695 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-662 000</b>	<b>2 695 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 660 590</b>	<b>-462 861</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-409 445	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1 251 145</b>	<b>-462 861</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

67 217 398

67 852 660

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**67 217 398**

**67 852 660**

**Summa anläggningstillgångar**

**67 217 398**

**67 852 660**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 235

4 950

Övriga fordringar

996 091

545

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

164 247

96 439

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 161 573**

**101 934**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

961 731

711 426

**Summa kassa och bank**

**961 731**

**711 426**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 123 304**

**813 360**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**69 340 702**

**68 666 020**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 145 390

5 608 251

Årets resultat

1 251 145

-462 861

**Summa fritt eget kapital**

**5 396 536**

**5 145 390**

**Summa eget kapital**

**5 496 536**

**5 245 390**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 062 000

400 000

**Summa obeskattade reserver**

**1 062 000**

**400 000**

#### Långfristiga skulder

4, 5

Övriga skulder till kreditinstitut

22 300 000

34 499 592

Övriga skulder

8 008 354

8 361 108

**Summa långfristiga skulder**

**30 308 354**

**42 860 700**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4, 5

30 689 592

18 490 000

Leverantörsskulder

350 722

423 835

Skatteskulder

184 724

147 216

Övriga skulder

118 683

73 789

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 130 092

1 025 090

**Summa kortfristiga skulder**

**32 473 813**

**20 159 930**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**69 340 702**

**68 666 020**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

### Allmänna upplysningar

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

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	1% (100år)
Balanserade underhållskostnader	4%

Skattemässigt skrivs byggnaden av med 2% per år.

### Not 2 Fastighetskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Driftskostnader	1 607 633	1 437 722
Underhållskostnader	2 840 529	8 427 344
Fastighetsskatt	151 696	147 216
Övriga fastighetskostnader	378 886	523 571
	<b>4 978 744</b>	<b>10 535 853</b>

2024052102335

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	51 295 682	51 295 682
<b>Utgående anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>51 295 682</b>	<b>51 295 682</b>
Ingående avskrivningar byggnad	-10 048 062	-9 412 800
Årets avskrivningar	-635 262	-635 262
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad</b>	<b>-10 683 324</b>	<b>-10 048 062</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	26 605 040	26 605 040
<b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>	<b>26 605 040</b>	<b>26 605 040</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 217 398</b>	<b>67 852 660</b>
Taxeringsvärden byggnader	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärden mark	65 000 000	65 000 000
	<b>156 000 000</b>	<b>156 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	40 612 358	41 247 620
Bokfört värde mark	26 605 040	26 605 040
	<b>67 217 398</b>	<b>67 852 660</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till ägare	8 008 354	8 361 108
Förfaller inom 5 år	22 300 000	34 499 592
Kortfristig del av lång skuld	30 689 592	18 490 000
	<b>60 997 946</b>	<b>61 350 700</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning Malmö Ljungbyhus 6	52 990 000	52 990 000
	<b>52 990 000</b>	<b>52 990 000</b>

**Not 6 Definition av nyckeltal**

Soliditet; Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Nettomarginal(%); Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättningen

Malmö den dag som framgår av elektronisk signering

Rikard Roth

Sophia Roth

Erik Roth

Johan Roth

Min revisionsberättelse har lämnats enligt elektronisk signering

Bertil Raue  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Rikard Roth**

Styrelseledamot

Serienummer: c9d41521930d76[...]c8faf1692f08e

IP: 83.233.xxx.xxx

2024-04-23 06:39:29 UTC



**Johan Henrik Roth**

Styrelseledamot

Serienummer: cdac58bfa8cdd2[...]5ae61a6b9a59b

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-04-23 07:20:28 UTC



**Karin Sophia Roth**

Styrelseledamot

Serienummer: b94506bf8e7b9c[...]7fcf0ec0a489c

IP: 83.249.xxx.xxx

2024-04-23 10:38:58 UTC



**Erik Viktor Roth**

Styrelseledamot

Serienummer: aeec4dccea3d40[...]7a436b3344cf2

IP: 185.136.xxx.xxx

2024-04-27 13:35:14 UTC



**Bertil Ulf Moritz Raue**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 0dc9380de35c4d[...]0ac04a15927c7

IP: 98.128.xxx.xxx

2024-04-29 07:12:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024052102337

Penneo dokumentnyckel: 28WNO-BGOD7-P2KNQ-F84WQ-V482P-70JFU

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Roth Ljungbyhus 6  
 Org.nr. 556793-0952

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Roth Ljungbyhus 6 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Roth Ljungbyhus 6s 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Roth Ljungbyhus 6 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 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 den 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. Den 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 revisionsred 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Fastighets AB Roth Ljungbyhus 6 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Roth Ljungbyhus 6 enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska signering

Bertil Raue

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Bertil Ulf Moritz Raue**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 0dc9380de35c4d[...]0ac04a15927c7

IP: 98.128.xxx.xxx

2024-04-29 07:12:19 UTC



2024052102340

Penneo dokumentnyckel: 2EP4L-ZWXO3-CWYEV-WPC1J-0BWW4-6QGM3

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>