

2023020305987

Styrelsen för

## Värjan 3 Fastighets AB

Org nr 556993-8979

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>3</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>4</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>6</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>7</b>

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Värjan 3 Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-02-01. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Undertecknad intygar vidare att årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalen.

Askim 2023-02-01



Bo Roosemark

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Värjan 3 i Alingsås. Bolagets säte är Göteborg. Fastigheten uthyres till Alingsås Motorgrupp AB som bedriver försäljning och service av husbilar.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har hyresgästen Alingsås Motorgrupp AB avvecklat sin verksamhet varför fastigheten ej har någon hyresgäst. Avtal har tecknats avseende en försäljning av fastigheten.

### Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	540 000	675 000	600 000	720 000
Resultat efter finansiella poster	-397 862	-29 723	120 889	-44 921
Soliditet	42%	43%	43%	1%

### Förändringar i eget kapital

		Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat
Vid årets början	2022-01-01	50 000	10 315 001
Årets resultat			-397 862
Vid årets slut	2022-12-31	50 000	9 917 139

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att balanserade vinstmedel, kronor 9 917 139, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	9 917 139
	Summa <u>9 917 139</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01</i> <i>-2022-12-31</i>	<i>2021-01-01</i> <i>-2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>			
Nettoomsättning		540 000	675 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>		<u>540 000</u>	<u>675 000</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-408 973	-378 267
Personalkostnader	2	-811	-
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-527 509	-527 509
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-937 293</u>	<u>-905 776</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-397 293	-230 776
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	201 272
Räntekostnader och liknande resultatposter		-569	-219
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-569</u>	<u>201 053</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-397 862	-29 723
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-397 862</u>	<u>-29 723</u>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		<u>-397 862</u>	<u>-29 723</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	11 245 071	11 772 580
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	5	–	–
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>11 245 071</u>	<u>11 772 580</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		<u>11 129 796</u>	<u>10 063 600</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>11 129 796</u>	<u>10 063 600</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>22 374 867</u>	<u>21 836 180</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		–	75 000
Övriga fordringar		6 330	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	1 078 746
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>6 330</u>	<u>1 153 784</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>1 490 148</u>	<u>1 395 644</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>1 490 148</u>	<u>1 395 644</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 496 478</u>	<u>2 549 428</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>23 871 345</u>	<u>24 385 608</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 315 001	10 344 724
Årets resultat		-397 862	-29 723
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>9 917 139</u>	<u>10 315 001</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>9 967 139</u>	<u>10 365 001</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	6	<u>13 796 713</u>	<u>12 975 897</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>13 796 713</u>	<u>12 975 897</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		13 326	15 535
Skatteskulder		50 687	50 303
Övriga skulder		–	875 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		43 480	103 480
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>107 493</u>	<u>1 044 710</u>
		<u>13 904 206</u>	<u>14 020 607</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>23 871 345</u>	<u>24 385 608</u>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

*Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	<u>Nyttjandeperiod</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	
Byggnader	25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Personal

	<u>2022-01-01</u>	<u>2021-01-01</u>
	<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Bolaget	—	—
Summa	—	—

### Not 3 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	13 789 324	13 789 324
Fusion	—	—
Vid årets slut	13 789 324	13 789 324
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 016 744	-1 489 235
Årets avskrivning	-527 509	-527 509
Vid årets slut	-2 544 253	-2 016 744
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	11 245 071	11 772 580
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	601 597	601 597
Redovisat värde vid årets slut	601 597	601 597

### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	10 430	10 430
Vid årets slut	10 430	10 430
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-10 430	-10 430
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	—	—
Vid årets slut	-10 430	-10 430
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	—	—

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	480 805	480 805
Vid årets slut	480 805	480 805
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-480 805	-480 805
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-	-
Vid årets slut	-480 805	-480 805
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	-

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	13 796 713	12 975 897

**Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000
<b>Eventalförpliktelser</b>	2022-12-31	2021-12-31
	Inga	Inga

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolaget är under försäljning och ett avtal har tecknats.

Askim 2023-02-01



Bo Roosemark  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-02-01.



Roger Mattsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Värjan 3 Fastighets AB, org. nr 556993-8979.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Värjan 3 Fastighets AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Värjan 3 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 Värjan 3 Fastighets 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 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 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 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 Värjan 3 Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Värjan 3 Fastighets 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 styrelseledamoten 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg 2023-02-01



Roger Mattsson  
Auktoriserad revisor