

Årsredovisning

för

Lövöudden Fastigheter AB

556733-3819

Räkenskapsåret

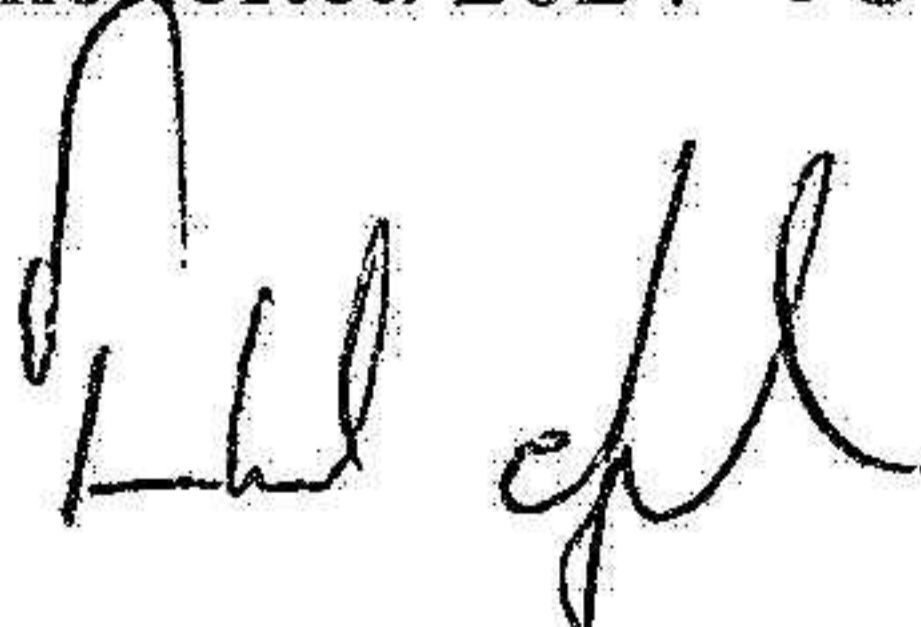
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Lövöudden Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-17. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Skellefteå 2024-05-17



Fredrik Andersson

Styrelsen för Lövöudden Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Information om verksamheten

Bolaget ska vara verksamt inom köp och försäljning av fastigheter, uthyrning av bostäder och lokaler, handel med värdepapper och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Umeå.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 092	3 802	3 564	3 701	4 991
Resultat efter finansiella poster	1 108	1 288	1 026	1 077	1 433
Soliditet (%)	17,3	13,5	12,5	12,0	11,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	2 229 990	29 467	2 359 457
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		29 467	-29 467	0
Årets resultat			708 860	708 860
Belopp vid årets utgång	100 000	2 259 457	708 860	3 068 317

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 259 457
årets vinst	708 860
	2 968 317
disponeras så att i ny räkning överföres	2 968 317
	2 968 317

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
Nettoomsättning		4 091 880 4 091 880	3 802 450 3 802 450
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 648 068	-1 517 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-583 890	-583 841
		-2 231 958	-2 101 365
Rörelseresultat		1 859 922	1 701 085
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78 970	10 778
Räntekostnader och liknande resultatposter		-831 357	-424 160
		-752 387	-413 382
Resultat efter finansiella poster		1 107 535	1 287 703
Bokslutsdispositioner	2	-213 844	-1 250 000
Resultat före skatt		893 691	37 703
Skatt på årets resultat		-184 831	-8 236
Årets resultat		708 860	29 467

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

16 212 691

16 783 823

Inventarier, verktyg och installationer

4

55 313

68 071

16 268 004

16 851 894

Summa anläggningstillgångar

16 268 004

16 851 894

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

10 722

Fordringar hos koncernföretag

4 125 047

2 090 038

Aktuella skattefordringar

43 912

220 274

Övriga fordringar

3 950

0

4 172 909

2 321 034

Summa omsättningstillgångar

4 172 909

2 321 034

SUMMA TILLGÅNGAR

20 440 913

19 172 928

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 259 457

2 229 990

Årets resultat

708 860

29 467

2 968 317

2 259 457

Summa eget kapital

3 068 317

2 359 457

Obeskattade reserver

5

598 000

300 000

Långfristiga skulder

6, 7

Skulder till kreditinstitut

14 185 500

14 764 500

Summa långfristiga skulder

14 185 500

14 764 500

Kortfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

579 000

579 000

Förskott från kunder

400 358

422 994

Leverantörsskulder

244 488

188 006

Skulder till koncernföretag

1 000 000

250 000

Övriga skulder

140 801

155 451

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

224 449

153 520

Summa kortfristiga skulder

2 589 096

1 748 971

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 440 913

19 172 928

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Byggnad kontor (grund)	80 år
Byggnad kontor (stomme)	80 år
Byggnad kontor (yttertak)	45 år
Byggnad kontor (fasad)	40 år
Byggnad kontor (fönster, dörrar, portar)	35 år
Byggnad kontor (komplettering, ytskikt mm)	35 år
Byggnad kontor (VS)	40 år
Byggnad kontor (ventilation)	40 år
Byggnad kontor (el)	40 år
Byggnad industri (grund)	40 år
Byggnad industri (stomme)	30 år
Byggnad industri (yttertak)	25 år
Byggnad industri (fasad)	25 år
Byggnad industri (fönster, dörrar, portar, carport)	25 år
Byggnad industri (komplettering, ytskikt mm)	15 år
Byggnad industri (VS)	25 år
Byggnad industri (ventilation)	25 år
Byggnad industri (el)	25 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-1 000 000	-1 250 000
Erhållna koncernbidrag	1 084 156	
Avsättning till periodiseringsfonder	-298 000	
	-213 844	-1 250 000

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 414 447	22 414 447
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 414 447	22 414 447
Ingående avskrivningar	-5 630 624	-5 059 544
Årets avskrivningar	-571 132	-571 080
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 201 756	-5 630 624
Utgående redovisat värde	16 212 691	16 783 823

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	729 516	729 516
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	729 516	729 516
Ingående avskrivningar	-661 445	-648 684
Årets avskrivningar	-12 758	-12 761
Utgående ackumulerade avskrivningar	-674 203	-661 445
Utgående redovisat värde	55 313	68 071

Not 5 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2019	300 000	300 000
Periodiseringsfond 2023	298 000	0
	598 000	300 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	1 199	309

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 869 500	12 448 500
	11 869 500	12 448 500

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 14 764 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 185 500	14 764 500
	14 185 500	14 764 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	579 000	579 000
	579 000	579 000

Not 8 Ställda säkerheter

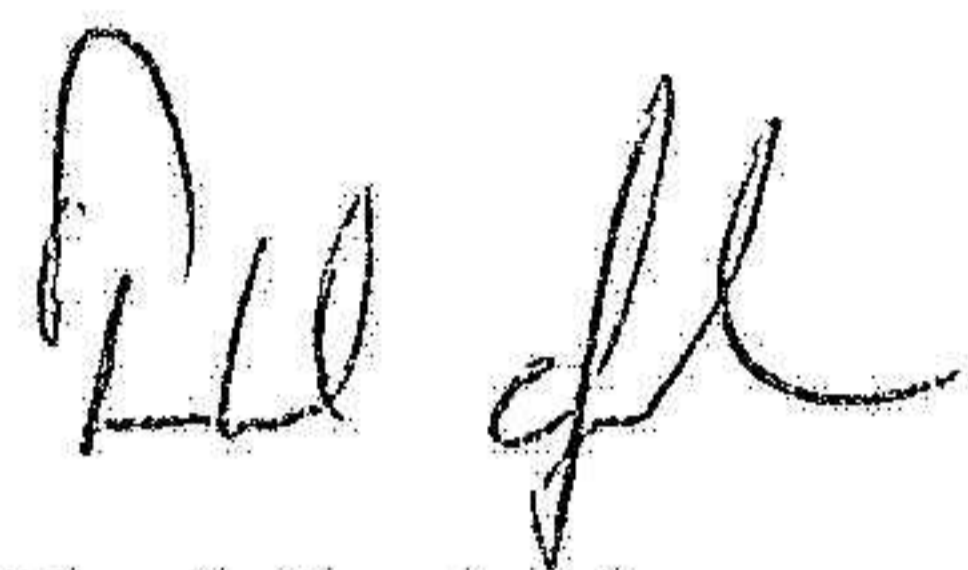
	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	19 000 000	19 000 000
	19 000 000	19 000 000

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Contractor Bygg Holding Norr AB med organisationsnummer 556796-4142 med säte i Skellefteå.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Skellefteå 2024-05-17



Fredrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-17.

Bright Norr AB



Oskar Héttinger
Auktoriserad revisor



2024062619826

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lövöudden Fastigheter AB
Org.nr 556733-3819

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lövöudden Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lövöudden Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Lövöudden Fastigheter 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 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 styrelsen 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 revisions sed 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



2024062619827

beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Lövöudden Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lövöudden Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 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

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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skellefteå 2024-05-17

Bright, Norr AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Oskar Hettinger", written over a horizontal line.

Oskar Hettinger
Auktoriserad revisor