

Årsredovisning

för

Fastighets AB Värjspetsen

556932-6043

Räkenskapsåret

2021-05-01 - 2022-04-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Värjspetsen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

2022-10-31

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

Lund 2022-10-31


Maria Swärd

Årsredovisning
för
Fastighets AB Värjsetsen

556932-6043

Räkenskapsåret

2021-05-01 - 2022-04-30

Styrelsen för Fastighets AB Värjspetsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

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

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska bedriva förvaltning av fastigheter, konsultverksamhet inom bygg, fastighet och finansbranschen, fastighetsförvaltning på uppdrag och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Lund.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	2 374	2 334	2 315	2 289
Resultat efter finansiella poster	931	889	679	1 013
Soliditet (%)	3,89	3,86	3,85	1,60

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	859 687	14 983	924 670
Disposition enligt beslut av årsstämman:		14 983	-14 983	0
Årets resultat			759	759
Belopp vid årets utgång	50 000	874 670	759	925 429

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	874 670
årets vinst	759
	875 429

disponeras så att	
i ny räkning överföres	875 429
	875 429

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

Resultaträkning

	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 373 729	2 334 209
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 373 729	2 334 209
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-356 290	-294 200
Övriga externa kostnader		-155 482	-99 266
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-681 827	-681 827
Summa rörelsekostnader		-1 193 599	-1 075 293
Rörelseresultat		1 180 130	1 258 916
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 574	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-251 325	-369 805
Summa finansiella poster		-248 751	-369 805
Resultat efter finansiella poster		931 379	889 111
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-930 000	-870 000
Summa bokslutsdispositioner		-930 000	-870 000
Resultat före skatt		1 379	19 111
Skatter			
Skatt på årets resultat		-620	-4 128
Årets resultat		759	14 983

Balansräkning

Not

2022-04-30

2021-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

19 383 077

20 064 904

Summa materiella anläggningstillgångar

19 383 077

20 064 904

Summa anläggningstillgångar

19 383 077

20 064 904

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

6 045

5 476

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16 612

25 484

Summa kortfristiga fordringar

22 657

30 960

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

2 600 000

2 000 000

Summa kortfristiga placeringar

2 600 000

2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank

1 801 317

1 887 418

Summa kassa och bank

1 801 317

1 887 418

Summa omsättningstillgångar

4 423 974

3 918 378

SUMMA TILLGÅNGAR

23 807 051

23 983 282

Balansräkning

Not 2022-04-30 2021-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

874 670

859 687

Årets resultat

759

14 983

Summa fritt eget kapital

875 429

874 670

Summa eget kapital

925 429

924 670

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

15 000 000

15 650 000

Skulder till koncernföretag

4 000 000

4 000 000

Summa långfristiga skulder

19 000 000

19 650 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

600 000

600 000

Leverantörsskulder

25 188

29 110

Skulder till koncernföretag

2 675 644

2 185 644

Skatteskulder

4 748

149 463

Övriga skulder

101 037

44 333

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

475 005

400 062

Summa kortfristiga skulder

3 881 622

3 408 612

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 807 051

23 983 282

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark: 33 år

Not 2 Fastighetskostnader

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Driftskostnader	69 050	65 281
Underhållskostnader	215 452	119 153
Övriga Fastighetskostnader	71 788	109 766
	356 290	294 200

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag.	60 000	60 000
	60 000	60 000

Not 4 Byggnader och mark

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden - Byggnad	22 727 551	22 727 551
Ingående anskaffningsvärden - Mark	1 406 844	1 406 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 134 395	24 134 395
Ingående avskrivningar	-4 069 491	-3 387 664
Årets avskrivningar	-681 827	-681 827
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 751 318	-4 069 491
Utgående redovisat värde	19 383 077	20 064 904

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Datum för låneändring	Lånebelopp	Lånebelopp
Sparbanken Skåne	2023-06-30	2022-04-30 15 600 000 15 600 000	2021-04-30 16 250 000 16 250 000
Kortfristig del av långfristig skuld		600 000	600 000

Uppskattad amortering för 2022 är 600.000kr årligen. Företagets banklån är av långfristig karaktär, även om samtliga lån ska omförhandlas efter bokslutsdatum. Ägarna har inte för avsikt att säga upp några lån och har inte fått indikationer på att banken tänker göra det heller.

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-04-30	2021-04-30
Fastighetsinteckning	24 000 000 24 000 000	24 000 000 24 000 000

Not 7 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Fastighetsbolaget Skötaren i Lund som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Byggnads AB Tornahem, Org. nr. 556682-8967, med säte i Lund. Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL kap 3 §upprättas inte någon koncernredovisning.

2022110202563

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Lund oktober 2022

Datum enligt den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

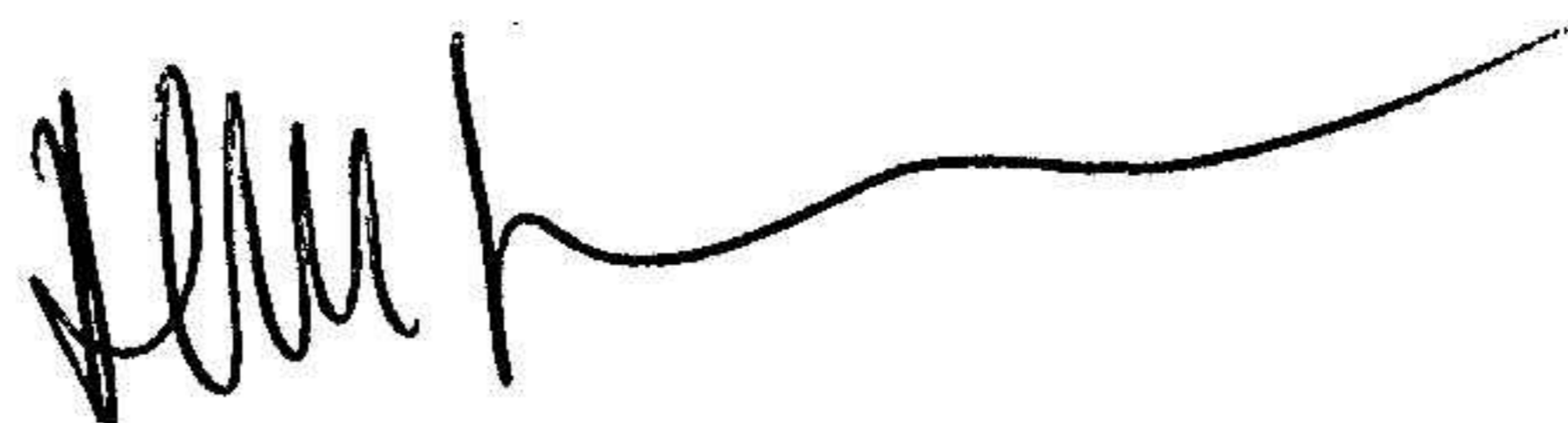
Maria Swärd

Olof Berglind
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Helene Sjöström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



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."

MARIA SWÄRD

Styrelseledamot

Serienummer: 19580131xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2022-10-31 12:12:57 UTC



Olof Berglind

Verkställande direktör

Serienummer: 19551014xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2022-10-31 12:19:49 UTC



HELENE SJÖSTRÖM

Revisor

Serienummer: 19770630xxxx

IP: 217.16.xxx.xxx

2022-10-31 12:59:57 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 läst och tidsstäplat 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/validate>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Värjpsen
Org. nr 556932-6043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Värjpsen för räkenskapsåret 1 maj 2021 - 30 april 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Värjpsen:s finansiella ställning per den 30 april 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Värjpsen 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 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

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 på 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 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 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, förfälskning, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Värjpsens för räkenskapsåret 1 maj 2021 - 30 april 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 oberörd i förhållande till Fastighets AB Värjpsens 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 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.

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 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.

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 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund, 2022-10-31

Helene Sjöström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



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."

HELENE SJÖSTRÖM

Revisor

Serienummer: 19770630xxxx

IP: 217.16.xxx.xxx

2022-10-31 12:55:16 UTC



2022110202567

Penneo dokumentnyckel: OK0JY-OC527-E3KAA-5P3D8-OPTWO-COHJ2

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/validate>