

ÅRSREDOVISNING

för

Lövgrens Fastigheter IV AB

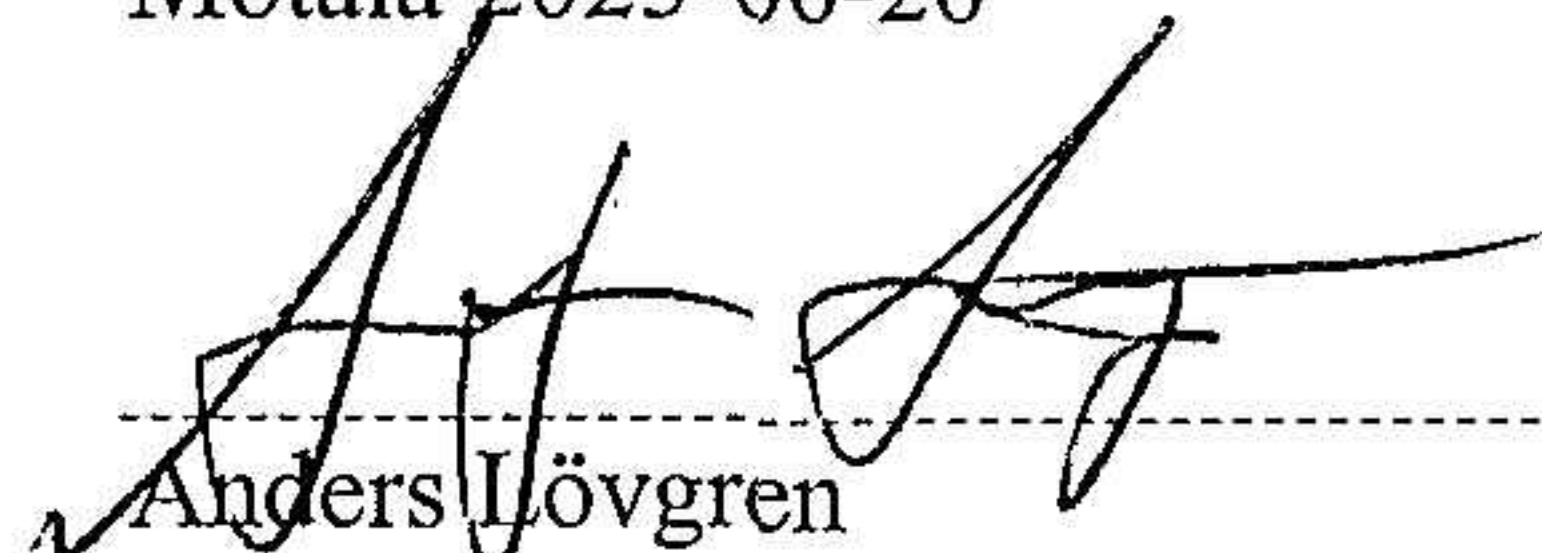
Org.nr. 559106-5809

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Lövgrens Fastigheter IV AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 26 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Motala 2023-06-26



Anders Lövgren

ÅRSREDOVISNING

för

Lövgrens Fastigheter IV AB

Org.nr. 559106-5809

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Lövgrens Fastigheter IV AB

Org.nr. 559106-5809

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning i Motala.

Företagets säte är Motala

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 795 700	4 274 715	4 317 428		
Res. efter finansiella poster	778 580	-496 307	262 050		
Soliditet (%)	39,63	8,07	1,19		

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

Bolaget är sedan den 2022-04-04 dotterbolag till Lövgrens Fastigheter III AB, org.nr. 559243-4954, som är ett helägt dotterbolag till Klubbhusudden AB, org.nr. 556070-9791.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bytt namn från Mannersons Motala AB till Lövgrens Fastigheter IV AB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har efter bokslutsdagen inlett en Fusion med sitt Moderbolag Lövgrens Fastigheter III AB.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	382 076	1 748 379	2 130 455
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			1 748 379	-1 748 379	0
Återbetalning aktieägartillskott			-2 125 000		-2 125 000
Uppskrivningsfond	0	38 324 484	0	0	0
Årets vinst				253 100	253 100
Belopp vid årets utgång	50 000	38 324 484	5 455	253 100	258 555

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst

5 454

årets vinst

253 100

258 554

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

258 554

258 554

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		4 795 700	4 274 716
Kostnad för sålda varor		-3 143 797	-4 126 269
Bruttoresultat		1 651 903	148 447
Administrationskostnader		<u>-148 259</u>	<u>-57 081</u>
		-148 259	-57 081
Rörelseresultat		1 503 644	91 366
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-725 064	-167 673
Räntekostnader till koncernföretag		<u>0</u>	<u>-420 000</u>
		-725 064	-587 673
Resultat efter finansiella poster		778 580	-496 307
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-342 000	0
Erhållna koncernbidrag		<u>0</u>	<u>2 127 870</u>
		-342 000	2 127 870
Resultat före skatt		436 580	1 631 563
Skatt på årets resultat		-119 507	116 816
Övriga skatter		-63 973	0
Årets resultat		<u>253 100</u>	<u>1 748 379</u>

2023063007665

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	66 043 784	17 921 366
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	<u>0</u>	<u>215 579</u>
		66 043 784	18 136 945
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	4	<u>31 010 000</u>	<u>0</u>
		31 010 000	0
Summa anläggningstillgångar		97 053 784	18 136 945
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		145 860	81 380
Fordringar hos koncernföretag		0	8 675 227
Övriga fordringar		0	4 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>78 019</u>	<u>118 630</u>
		223 879	8 879 780
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>880 541</u>	<u>0</u>
Summa kassa och bank		880 541	0
Summa omsättningstillgångar		1 104 420	8 879 780
SUMMA TILLGÅNGAR		98 158 204	27 016 725

20230633007666

Lövgrens Fastigheter IV AB
Org.nr. 559106-5809

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Uppskrivningsfond

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

Summa obeskattade reserver

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2022-12-31

2021-12-31

5

6

7

50 000

38 324 484

38 374 484

5 454

253 100

258 554

38 633 038

342 000

342 000

9 945 743

9 945 743

47 120 500

47 120 500

974 000

109 216

96 564

284 964

88 606

563 573

2 116 923

50 000

0

50 000

382 076

1 748 379

2 130 455

2 180 455

0

0

95 041

95 041

23 336 081

23 336 081

483 700

288 551

0

60 581

238 509

333 807

1 405 148

27 016 725

2023063007667

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Bolaget är dotterbolag till Lövgrens Fastigheter III AB, org.nr. 559243-4954, som är ett helägt dotterbolag till Klubbhusudden AB, org.nr. 556070-9791 som upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

Ändrade redovisningsprinciper

Bolaget har ändrat uppställningsform av resultaträkning från kostnadsindelad- till funktionsindelad resultaträkning. Ändringen har även gjorts på jämförelseårets siffror.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	40-100

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

NOTER

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	20 243 956	20 022 956
	Inköp	612 569	221 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 856 525	20 243 956
	Ingående avskrivningar	-2 322 590	-1 457 714
	Årets avskrivningar	-757 763	-864 876
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 080 353	-2 322 590
	Årets uppskrivningar	48 267 612	0
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	48 267 612	0
	Utgående redovisat värde	66 043 784	17 921 366
	Redovisat värde byggnader	55 113 558	15 853 377
	Redovisat värde mark	10 930 226	2 067 989
		66 043 784	17 921 366
	I ovanstående redovisat värde ingår		
	Verkligt värde förvaltningsfastighet	69 000 000	0

Verkligt värde 2022 är baserat på extern värdering från mars 2022. Extern värdering från 2021 eller tidigare saknas.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter: 38 220 000 31 293 000

Not 3	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	215 579	0
	Inköp	0	215 579
	Omklassificeringar	-215 579	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	215 579
	Utgående redovisat värde	0	215 579

Not 4	Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	8 675 227	6 966 132
	Tillkommande	31 010 000	1 709 095
	Omklassificeringar	-8 675 227	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 010 000	8 675 227
	Utgående redovisat värde	31 010 000	8 675 227

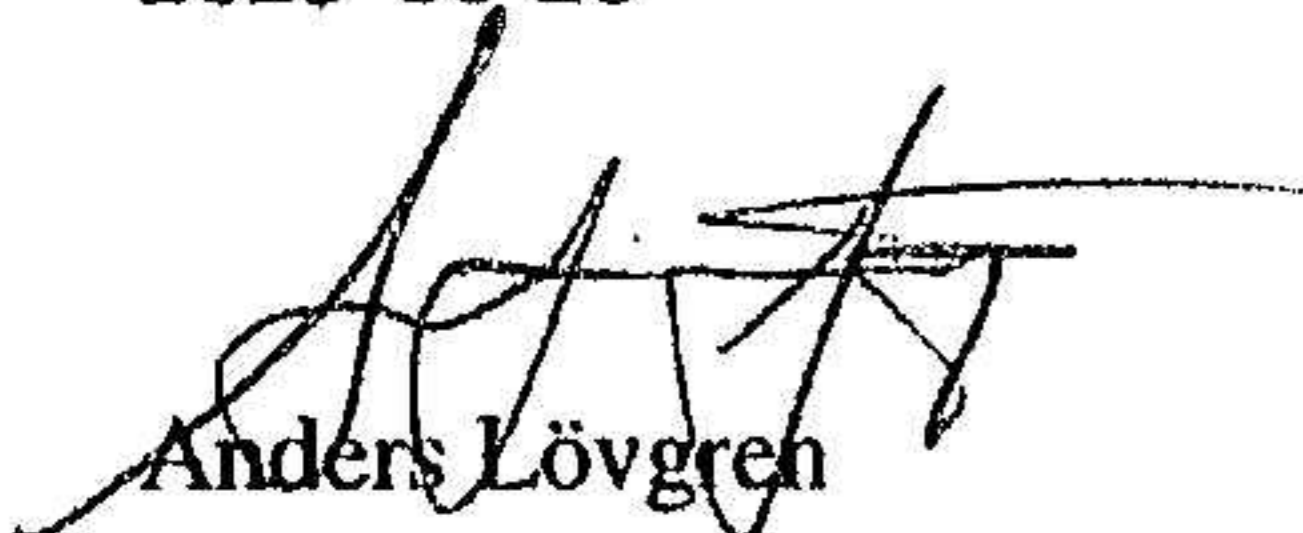
Lövgrens Fastigheter IV AB

Org.nr. 559106-5809

NOTER

Not 5	Uppskrivningsfond	2022-12-31	2021-12-31
	Årets uppskrivning	38 324 484	0
	Belopp vid årets utgång	38 324 484	0
Not 6	Avsättningar	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Uppskjuten skatt</i>		
	Redovisat värde vid årets början	95 041	211 857
	Årets avsättningar	9 850 702	-116 816
	Redovisat värde vid årets slut	9 945 743	95 041
Not 7	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Amortering inom 1 år	0	0
	Amortering inom 2 till 5 år	47 120 500	1 811 623
	Amortering efter 5 år	0	21 524 458
		47 120 500	23 336 081
Not 8	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	48 700 000	28 584 000
	Summa ställda säkerheter	48 700 000	28 584 000
Not 9	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Motala
2023-06-26


Anders Lövgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 juni 2023.

Ernst & Young AB


Clas Tegidius

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lövgrens Fastigheter IV AB, org.nr 559106-5809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lövgrens Fastigheter IV AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lövgrens Fastigheter IV ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Lövgrens Fastigheter IV 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat revisionsberättelse daterad 28 februari 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 att 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. Risker 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 förvaltning av Lövgrens Fastigheter IV AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 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 Lövgrens Fastigheter IV 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 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 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.

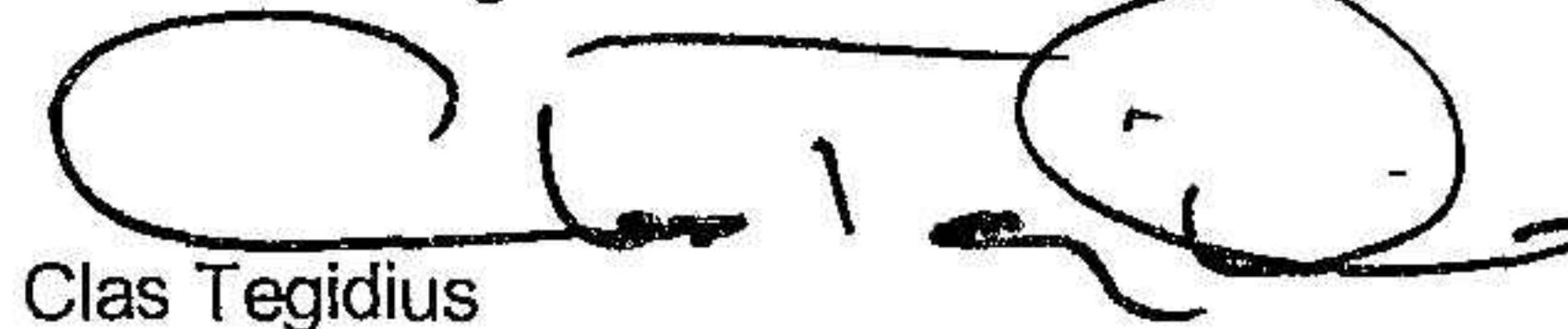
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisioner 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.

Motala den 26/6 2023

Ernst & Young AB



Clas Tegidius

Auktoriserad revisor