

Årsredovisning för
LB Västerås Invest AB
556709-7430

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för LB Västerås Invest AB, 556709-7430, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta fastigheten Krankroken 3, belägen i Västerås.

Bolaget har inga anställda. Inga löner eller andra ersättningar har betalats ut. Ekonomisk och teknisk förvaltning hanteras av Savills Förvaltning AB.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny förvaltare för fastigheterna. 2020-01-01 tillträdde Savills Förvaltning AB (Org. 556346-7132) som ny förvaltningsaktör för Västerås-fastigheterna.

I den aktuella fastigheten bedrivs volymhandel. Fastigheten har sedan 2021 varit fullt uthyrd till 3 olika hyresgäster, med 4 olika handelskoncept. Verksamheterna är diversifierade i olika segment och kompletterar därför varandra bra. Fastigheten är också centralt placerat i handelsplatsen och hyresgästerna är lönsamma och trivs bra med ytor samt läge.

Under året har Hyresvärden investerat i en ny kylmaskin, då den gamla hade passerat sin tekniska livslängd. Man har också gjort mindre uppdateringar kring parkeringen och dess uttryck. Detta för att ett första intryck ska förbättras av fastigheten och dess hyresgäster.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

På Extra bolagstämma den 14 April 2023 har beslut tagits om vinstutdelning med 10 685 000 kronor.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning	11 581	8 520	6 005	11 249
Resultat efter finansiella poster	3 690	2 080	1 082	-8 675
Soliditet, %	21,7	18,2	19,1	6,5

Omsättning under året har ökat mer än 30% på grund av att lokaler i fastigheten är 100% uthyrd under 2022. Hyresgäst Home Furnishing Nordic AB flyttade in den 2021-08-05 och Riddermarks Bil AB flyttade in den 2021-04-14.

2
JA

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt bundet eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital vid årets början	100 000		13 372 666	2 080 430	15 553 096
Balanseras i ny räkning			2 080 430	-2 080 430	-
Årets resultat				3 556 724	3 556 724
Eget kapital vid årets utgång	100 000	-	15 453 096	3 556 724	19 109 820

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämmans förfogande står följande balanserat resultat:	
Balanserat resultat	15 453 096
Avgår utdelning på extra stämma den 14 April 2023	-10 685 000
Årets resultat	3 556 724
Totalt	8 324 820

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	8 324 820
Summa	8 324 820

AA

2023072814996

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		11 581 246	8 519 615
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		11 581 246	8 519 615
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 815 776	-3 477 650
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 501 107	-1 630 726
Summa rörelsekostnader		-6 316 883	-5 108 376
Rörelseresultat		5 264 363	3 411 239
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 021	9 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 577 033	-1 340 335
Summa finansiella poster		-1 574 012	-1 330 809
Resultat efter finansiella poster		3 690 351	2 080 430
Resultat före skatt		3 690 351	2 080 430
Skatter			
Skatt på årets resultat		-133 627	-
Årets resultat		3 556 724	2 080 430

2023072814997

AA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	67 425 500	66 470 870
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 458 333	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	1 998 437	5 914 070
Summa materiella anläggningstillgångar		70 882 270	72 384 940
Summa anläggningstillgångar		70 882 270	72 384 940
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 958	-
Övriga fordringar		1 569 424	1 776 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		850 665	570 793
Summa kortfristiga fordringar		2 422 047	2 347 106
Kassa och bank		14 909 472	10 932 873
Kassa och bank		14 909 472	10 932 873
Summa kassa och bank		14 909 472	10 932 873
Summa omsättningstillgångar		17 331 519	13 279 979
SUMMA TILLGÅNGAR		88 213 789	85 664 919

2023072814998

AR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 453 096	13 372 666
Årets resultat		3 556 724	2 080 430
Summa fritt eget kapital		19 009 820	15 453 096
Summa eget kapital		19 109 820	15 553 096
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	53 850 000	53 850 000
Skulder till koncernföretag	7	12 000 000	12 000 000
Övriga skulder	8	298 432	298 432
Summa långfristiga skulder		66 148 432	66 148 432
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		73 546	156 515
Övriga skulder		151 011	580 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 730 980	3 226 240
Summa kortfristiga skulder		2 955 537	3 963 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 213 789	85 664 919

2023072814999

3
AA

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Materiella anläggningstillgångar:	50

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs.

Fordringar och skulder i utländsk valuta som har terminssäkrats har omräknats till terminskurs.

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 Koncernuppgifter

Företag är ett helägt dotterbolag till PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, org. nr HRB79685 med säte i Hamburg. Det utländska moderföretagets koncernredovisning finns att tillgå hos PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Burchardstr 14, 20095 Hamburg, Tyskland.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-420 000	-210 000
Räntekostnader, övriga	-1 157 033	-1 130 335
Summa	-1 577 033	-1 340 335

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 046 973	80 840 190
Omklassificeringar	4 164 070	6 206 783
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 211 043	87 046 973
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 576 103	-18 945 377
Årets avskrivningar	-3 209 440	-1 630 727
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 785 543	-20 576 104
Redovisat värde byggnader vid årets slut	67 425 500	66 470 869
Taxeringsvärde byggnader	75 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
Summa taxeringsvärde	96 800 000	87 800 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Omklassificeringar	1 750 000	-
Vid årets slut	1 750 000	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-291 667	-
Vid årets slut	-291 667	-
Redovisat värde vid årets slut	1 458 333	-

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	5 914 070	
Investeringar	1 998 437	12 120 853
Omklassificeringar	-5 914 070	-6 206 783
Redovisat värde vid årets slut	1 998 437	5 914 070

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skulder som förfaller till betalning senare än ett men inom fem år</i>		
Skulder till koncernföretag	12 000 000	12 000 000
Skulder till kreditinstitut	53 850 000	53 850 000
	65 850 000	65 850 000

Not 8 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen</i>		
Deposition från Elgiganten	298 432	298 432
	298 432	298 432

2023072815001

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000
Summa ställda säkerheter	65 000 000	65 000 000

Underskrifter

Stockholm 2023-06-23



Jan Wangermann
Styrelseordförande

Albert Cornelis Tol
Styrelseledamot

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-23
Mazars AB



Åsa Andersson Eneberg
Auktoriserad revisor

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

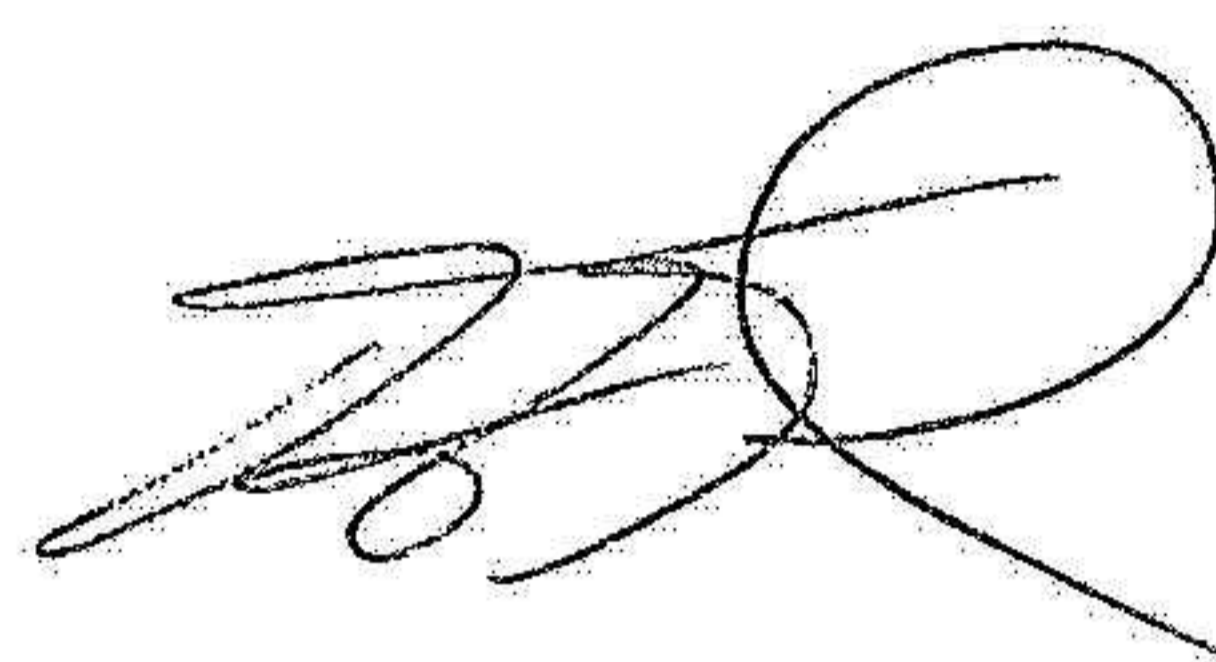
Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna avsättningar och skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000
Summa ställda säkerheter	65 000 000	65 000 000

Underskrifter

Stockholm 2023-06-23

Jan Wangermann
Styrelseordförande



Albert Cornelis Tol
Styrelseledamot

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:
Åsa Andersson Eneberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-
Mazars AB

Åsa Andersson Eneberg
Auktoriserad revisor

2023072815003

2023072814994

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i LB Västerås Invest AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-23. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-06-23



Jan Wangermann

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i LB Västerås Invest AB
Org. nr 556709-7430

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för LB Västerås Invest AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av LB Västerås Invest AB:s 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till LB Västerås Invest 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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

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 på 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 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 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 våra 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 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 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 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 för LB Västerås Invest AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 LB Västerås Invest 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 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 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 revisionen 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.

Malmö, 2023-06-23

Mazars AB



Åsa Andersson Eneberg
Auktoriserad revisor

Fotokopians ägarinstämning
med originalet bryggar

