

# ÅRSREDOVISNING 2023

Styrelsen för Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Årsredovisningen omfattar	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- redovisningsprinciper	6
- väsentliga uppskattningar och bedömningar	8
- noter	9
- underskrifter	12

Om inte annat anges redovisas alla belopp i svenska kronor (kr).

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att denna kopia av resultat- och balansräkning överensstämmer med originalet som fastställts på ordinarie bolagsstämma denna dag. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jönköping den 30 juni 2024

*Niklas Järvhammar*

Niklas Järvhammar

*Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB*  
Org. nr 556945-6865

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska bedriva fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB är helägt dotterbolag till Lustgården AB, 556891-4997. Lustgården AB ingår i en koncern där Lustgården Norden AB, 556772-2417, med säte i Jönköping, upprättar koncernredovisning.

Bolaget har sitt säte i Jönköping.

### Flerårsjämförelse

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	0	0	0	0	0
Resultat efter fin poster	tkr	-9	-8	-8	-17	-8
Balansomslutning	tkr	11 443	10 384	728	728	703
Antal anställda	st	0	0	0	0	0
Soliditet	%	0	0	6	6	5

### Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	-6 379	31	-6 348
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman		31	-31	0
Årets resultat			-35	-35
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>-6 348</b>	<b>-35</b>	<b>-6 383</b>

### Resultatdisposition

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman:

Balanserat resultat	-6 348
Årets resultat	-35
	<u>-6 383</u>

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så

att i ny räkning balanseras	<u>-6 383</u>
	-6 383

Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB  
Org. nr 556945-6865

**RESULTATRÄKNING**

Kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Rörelsens kostnader</i>	3		
Övriga externa kostnader		-9 269	-8 279
Summa rörelsens kostnader		-9 269	-8 279
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 269</b>	<b>-8 279</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166	-90
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-9 435</b>	<b>-8 369</b>
Bokslutsdispositioner	4	9 400	8 400
<b>Årets resultat</b>		<b>-35</b>	<b>31</b>

Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB  
Org. nr 556945-6865

**BALANSRÄKNING**

Kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	664 854	664 854
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	10 742 429	9 694 638
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 407 283</b>	<b>10 359 492</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	7	-	24 850
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>24 850</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 407 283</b>	<b>10 384 342</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		1	31
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1</b>	<b>31</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>36 100</b>	<b>-</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>36 101</b>	<b>31</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>11 443 384</b>	<b>10 384 373</b>

Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB  
Org. nr 556945-6865

**BALANSRÄKNING**

Kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<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>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 348	-6 379
Årets resultat		-35	31
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 383</b>	<b>-6 348</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 617</b>	<b>43 652</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Skulder till koncernföretag		11 226 501	10 324 163
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 226 501</b>	<b>10 324 163</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		156 708	-
Aktuella skatteskulder		16 558	16 558
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>173 266</b>	<b>16 558</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 443 384</b>	<b>10 384 373</b>

## Noter till årsredovisningen

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

#### Värderingsprinciper resultaträkningen

##### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Hyresavisering bokförs i den period den avser. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den tidpunkt då ersättning erhålles.

##### Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande resultatposter*.

##### Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### Värderingsprinciper balansräkningen

##### Materiella anläggningstillgångar

Bolagets fastigheter upptas till anskaffningsvärde med tillägg för prestandahöjande investeringar. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående fastighetsarbeten. Pågående fastighetsarbeten upptas till anskaffningsvärde.

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster. I anskaffningsvärdet för egentillverkade materiella anläggningstillgångar ingår även indirekta tillverkningskostnader.

Korttidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsförs löpande.

Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar och med tillägg för uppskrivning. Mark värderas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning.

## Prövning av nedskrivningsbehov av immateriella och materiella anläggningstillgångar

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

## Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då en underliggande transaktionen redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

## Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

## Uppskjuten skatt

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

Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott.

Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas baserat på hur bolaget förväntar sig att återvinna/reglera det redovisade värdet på motsvarande tillgång/skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. En uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande eller framtida skattepliktiga resultat vilket omprövas per varje balansdag.

Uppskjuten skatt ingår i obeskattade reserver.

## Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

## Eget kapital

Eget kapital i bolaget består av följande poster:

*Aktiekapital* som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier.

*Balanserad vinst/Ansamlad förlust*, dvs. alla balanserade vinster/förluster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder samt förvärv av egna aktier. Här ingår också reserver för finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning och kassaflödessäkringar som innehåller vinster och förluster relaterade till dessa typer av finansiella instrument.

Transaktioner med bolagets ägare, såsom aktieägartillskott och utdelningar, redovisas separat i eget kapital.

## Obeskattade reserver

Till följd av kopplingen mellan redovisning och beskattning redovisas obeskattade reserver i företaget. Dessa består till 20,6% av uppskjuten skatt.

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för Koncernen, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

### Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av Företagets redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

#### Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

#### Nedskrivningar

Per varje balansdag görs en bedömning om det föreligger någon indikation på att en tillgångs (byggnad/mark) värde är lägre än det redovisade värdet. För att bedöma nedskrivningsbehovet beräknas återvinningsvärdet för varje tillgång baserat på förväntade framtida kassaflöden. Viss osäkerhet finns i antagandet avseende framtida kassaflöden.

Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB  
Org. nr 556945-6865

### Noter till resultaträkning

#### Not 3 Personal

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats, ej heller föregående år.

#### Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	9 400	8 400
Summa	9 400	8 400

Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB  
Org. nr 556945-6865

**Noter till balansräkningen**

**Not 5 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	664 854	664 854
Inköp	-	-
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	664 854	664 854
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Redovisat värde	664 854	664 854

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 694 638	37 912
Inköp	1 047 791	9 656 726
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 742 429	9 694 638
Redovisat värde	10 742 429	9 694 638

Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB  
Org. nr 556945-6865

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 850	24 850
Nya fordringar	0	0
Betalningar/amorteringar	-24 850	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>24 850</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>24 850</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

Av ovanstående skuldposter förfaller följande belopp till betalning efter mer än fem år.

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skulder till koncernföretag	11 226 501	10 324 163
	<u>11 226 501</u>	<u>10 324 163</u>

h  
an

Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB  
Org. nr 556945-6865

### Övriga noter

#### Not 9 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till Lustgården AB, 556891-4997, som är helägt dotterföretag till Lustgården Invest AB, 556624-6327, som i sin tur är helägt dotterföretag till Lustgården Holding AB, 556624-6335.

Koncernredovisning upprättas av koncernmodern Lustgården Norden AB, 556772-2417, där företaget ingår. Samtliga koncernföretag har sina säten i Jönköpings kommun.

#### Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Inköp eller försäljning har inte förekommit mellan andra koncernföretag.

#### Not 11 Händelser efter balansdagen

Inga händelser som leder till justeringar eller betydande händelser som inte leder till justeringar har inträffat mellan balansdagen och datumet för utfärdande.

#### Not 12 Ställda panter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<b>För egna avsättningar och skulder:</b>		
Skulder till kreditinstitut	Inga	Inga
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga

#### Not 13 Definiton av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Jönköping den 30 juni 2024

  
Angelica Järvhmmar Hanell

  
Niklas Järvhmmar

  
Andreas Kamph

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2024

  
Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor





2024071027994

## 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 Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Lustgården Munksjöstaden kvarter 12 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 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.

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 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 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.

Jönköping den 30 juni 2024

Jonas T Bernersson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalinlägget