

**Årsredovisning**  
för  
**U-Invest Fastighets AB**  
556589-4283

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i U-Invest Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Halmstad den 30 juni 2023



Ola Vilhelmsson

Styrelsen för U-Invest Fastighets AB (tidigare Kårarp Timber AB) avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 bedriver uthyrning av Industrilokaler.

Företaget har sitt säte i Halmstad.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har tidigare bedrivit förändlig och handel med trävaror. I april överläts verksamheten till nya ägare vilka därefter hyr lokaler i bolagets fastighet.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	3 704	18 503	21 744	18 922	16 406
Resultat efter finansiella poster	1 223	3 552	3 108	2 523	1 278
Balansomslutning	11 049	18 849	17 782	15 638	16 215
Soliditet (%)	39,5	49,9	37,2	26,5	22,7
Antal anställda	2	10	13	12	15

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	300 000	160	3 426 684	4 752 560	<b>8 479 404</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-6 000 000		<b>-6 000 000</b>
Balanseras i ny räkning			4 752 560	-4 752 560	<b>0</b>
Årets resultat				1 410 186	<b>1 410 186</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>300 000</b>	<b>160</b>	<b>2 179 244</b>	<b>1 410 186</b>	<b>3 889 590</b>



### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 179 244
årets vinst	1 410 186
	<b>3 589 430</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 589 430
	<b>3 589 430</b>

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



## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		3 703 878	18 502 848
Övriga rörelseintäkter		1 250 444	541 755
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 954 322</b>	<b>19 044 603</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-500 597	-3 152 151
Övriga externa kostnader		-1 616 247	-4 836 830
Personalkostnader	1	-1 085 146	-6 453 762
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-407 720	-978 736
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 609 710</b>	<b>-15 421 479</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 344 612</b>	<b>3 623 124</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 041	-71 546
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 016</b>	<b>-71 546</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 222 596</b>	<b>3 551 578</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-14 100	0
Förändring av periodiseringsfonder		-597 900	1 891 000
Förändring av överavskrivningar		1 167 500	578 900
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>555 500</b>	<b>2 469 900</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 778 096</b>	<b>6 021 478</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-367 910	-1 268 918
<b>Årets resultat</b>		<b>1 410 186</b>	<b>4 752 560</b>



## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	8 918 855	9 318 121
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	1 350 590
Inventarier, verktyg och installationer	4	26 427	1 626 480
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 945 282</b>	<b>12 295 191</b>

**Summa anläggningstillgångar 8 945 282 12 295 191**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m. m.*

Råvaror och förnödenheter		0	91 986
<b>Summa varulager</b>		<b>0</b>	<b>91 986</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		46 362	1 218 155
Fordringar hos koncernföretag		802 147	802 200
Övriga fordringar		31 594	10 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 751	325 977
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>941 854</b>	<b>2 356 941</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 162 206	4 105 293
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 162 206</b>	<b>4 105 293</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 104 060</b>	<b>6 554 220</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR 11 049 342 18 849 411**



## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital	300 000	300 000
Reservfond	160	160
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>300 160</b>	<b>300 160</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 179 244	3 426 684
Årets resultat	1 410 186	4 752 560
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 589 430</b>	<b>8 179 244</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 889 590</b>	<b>8 479 404</b>

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder	597 900	0
Akkumulerade överavskrivningar	0	1 167 500
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>597 900</b>	<b>1 167 500</b>

#### Långfristiga skulder

5, 6

Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 034 000	5 433 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 034 000</b>	<b>5 433 000</b>

#### Kortfristiga skulder

6

Leverantörsskulder	128 081	528 809
Skatteskulder	555 153	1 041 902
Övriga skulder	652 223	1 515 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	192 395	683 753
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 527 852</b>	<b>3 769 507</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 049 342

18 849 411



## Noter

### 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:

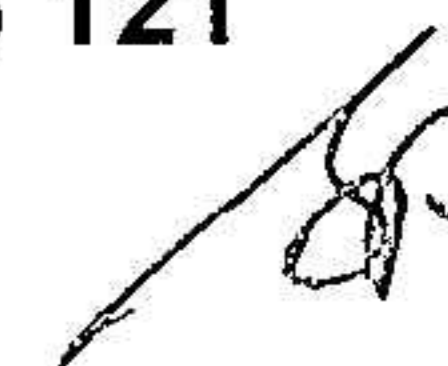
Byggnader	20år
Markanläggningar	20år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7-10år
Inventarier, verktyg och installationer	4-7år

#### Not 1 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	2	10

#### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 762 236	10 762 236
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 762 236</b>	<b>10 762 236</b>
Ingående avskrivningar	-1 444 115	-1 044 347
Årets avskrivningar	-399 266	-399 768
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 843 381</b>	<b>-1 444 115</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 918 855</b>	<b>9 318 121</b>



2023070519625

### Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 171 706	8 322 749
Försäljningar/utrangeringar	-8 171 706	-151 043
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>8 171 706</b>
Ingående avskrivningar	-6 821 116	-6 604 319
Försäljningar/utrangeringar	6 821 116	72 268
Årets avskrivningar		-289 065
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-6 821 116</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 350 590</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 258 091	5 604 768
Inköp		819 555
Försäljningar/utrangeringar	-6 215 821	-166 232
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 270</b>	<b>6 258 091</b>
Ingående avskrivningar	-4 631 611	-4 436 421
Försäljningar/utrangeringar	4 624 222	94 713
Årets avskrivningar	-8 454	-289 903
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 843</b>	<b>-4 631 611</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 427</b>	<b>1 626 480</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 750 000	3 397 000
	<b>2 750 000</b>	<b>3 397 000</b>



**Not 6 Skulder som avser flera poster**

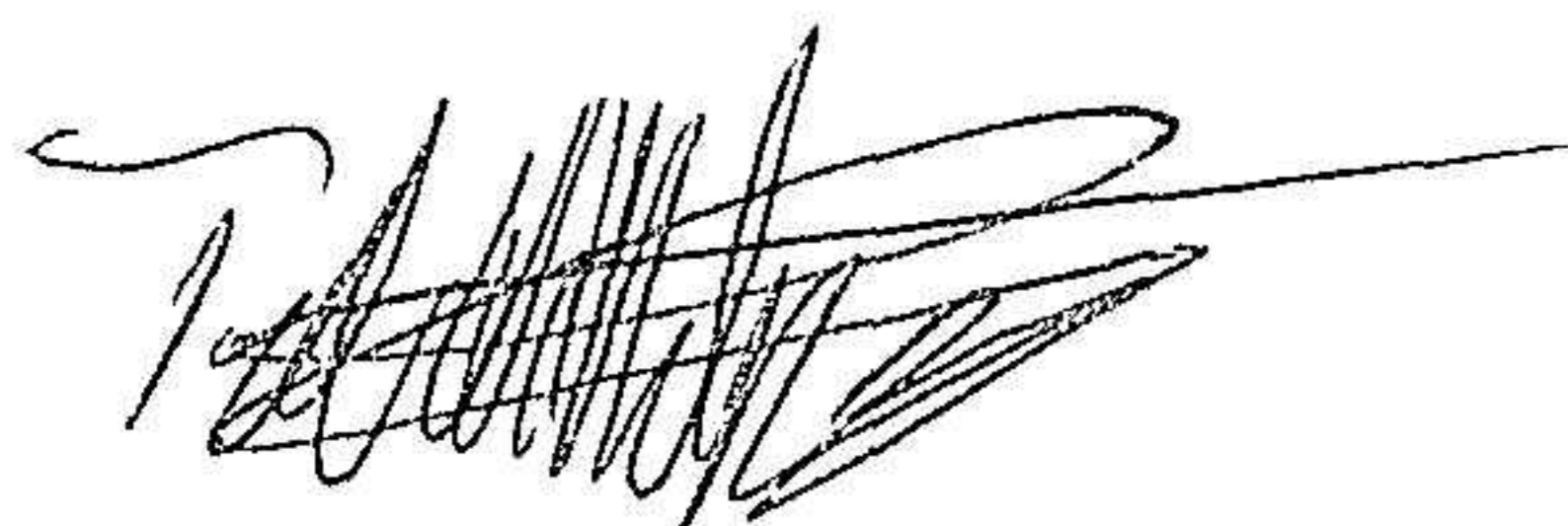
Företagets banklån om 5 605 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 034 000	5 433 000
	<b>5 034 000</b>	<b>5 433 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder	571 000	859 000
	<b>571 000</b>	<b>859 000</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	2 000 000	2 000 000
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
	<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

Halmstad den 30 juni 2023



Ted Vilhelmsson  
Ordförande



Ola Vilhelmsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2023



Staffan Persson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i U-Invest Fastighets AB  
Org.nr 556589-4283

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för U-Invest Fastighets AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av U-Invest Fastighets ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till U-Invest Fastighets AB 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 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 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 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 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 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 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, förfalskning, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för U-Invest Fastighets AB för räkenskapsåret 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 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 U-Invest Fastighets 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Halmstad den 30 juni 2023

  
Staffan Persson  
Auktoriserad revisor