

Årsredovisning

för

Fastighets AB Värjspetsen

556932-6043

Räkenskapsåret

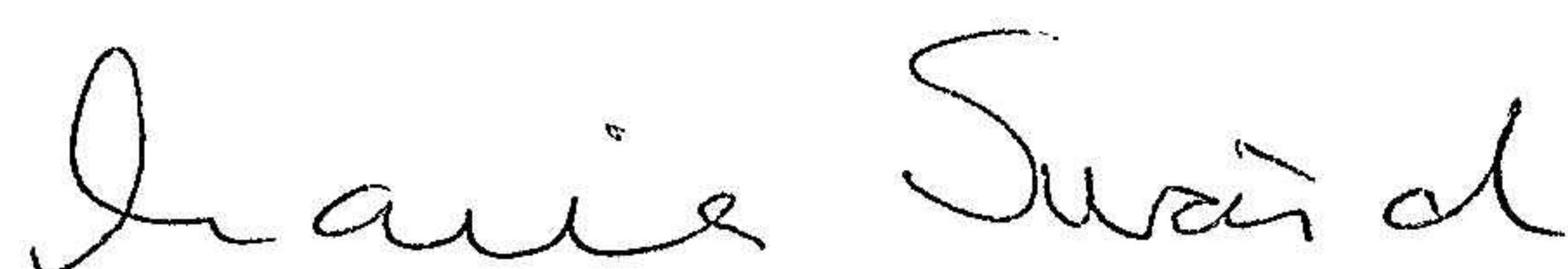
2022-05-01 - 2023-04-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Värjspetsen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-10-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lund 2023-10-10



Maria Swärd

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Värjspetsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

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)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	2 501	2 374	2 334	2 315
Resultat efter finansiella poster	925	931	889	679
Soliditet (%)	4,56	3,89	3,86	3,85

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	874 670	759	925 429
Disposition enligt beslut av årsstämman:		759	-759	0
Årets resultat			261	261
Belopp vid årets utgång	50 000	875 429	261	925 690

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	875 429
årets vinst	261
	875 690

disponeras så att	
i ny räkning överföres	875 690
	875 690

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

Resultaträkning	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 500 735	2 373 729
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 500 735	2 373 729
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-279 543	-356 290
Övriga externa kostnader		-153 874	-155 482
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-681 827	-681 827
Summa rörelsekostnader		-1 115 244	-1 193 599
Rörelseresultat		1 385 491	1 180 130
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 373	2 574
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-476 498	-251 325
Summa finansiella poster		-460 125	-248 751
Resultat efter finansiella poster		925 366	931 379
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-925 000	-930 000
Summa bokslutsdispositioner		-925 000	-930 000
Resultat före skatt		366	1 379
Skatter			
Skatt på årets resultat		-105	-620
Årets resultat		261	759

Balansräkning	Not	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	18 701 250	19 383 077
Summa materiella anläggningstillgångar		18 701 250	19 383 077
Summa anläggningstillgångar		18 701 250	19 383 077
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 772	6 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 729	16 612
Summa kortfristiga fordringar		43 501	22 657
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		800 000	2 600 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	2 600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		769 227	1 801 317
Summa kassa och bank		769 227	1 801 317
Summa omsättningstillgångar		1 612 728	4 423 974
SUMMA TILLGÅNGAR		20 313 978	23 807 051

Balansräkning

Not 2023-04-30 2022-04-30

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

875 429

874 670

Årets resultat

261

759

Summa fritt eget kapital

875 690

875 429

Summa eget kapital

925 690

925 429

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

12 700 000

15 000 000

Skulder till koncernföretag

4 000 000

4 000 000

Summa långfristiga skulder

16 700 000

19 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

600 000

600 000

Leverantörsskulder

27 143

25 188

Skulder till koncernföretag

1 510 644

2 675 644

Skatteskulder

725

4 748

Övriga skulder

44 667

101 037

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

505 109

475 005

Summa kortfristiga skulder

2 688 288

3 881 622

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 313 978

23 807 051

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

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Driftskostnader	91 994	69 050
Underhållskostnader	122 451	215 452
Övriga Fastighetskostnader	65 098	71 788
	279 543	356 290

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag.	60 000	60 000
	60 000	60 000

Not 4 Byggnader och mark

	2023-04-30	2022-04-30
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	-4 751 318	-4 069 491
Årets avskrivningar	-681 827	-681 827
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 433 145	-4 751 318
Utgående redovisat värde	18 701 250	19 383 077

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Datum för låneändring	Lånebelopp 2023-04-30	Lånebelopp 2022-04-30
Sparbanken Skåne	2023-06-30	13 300 000	15 600 000
		13 300 000	15 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld		600 000	600 000

Uppskattad amortering för 2023/2024 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

	2023-04-30	2022-04-30
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.

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Lund den 10 oktober 2023

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

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: 90.233.xxx.xxx

2023-10-10 11:49:51 UTC



Olof Berglind

Verkställande direktör

Serienummer: 19551014xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2023-10-10 11:53:54 UTC



HELENE SJÖSTRÖM

Revisor

Serienummer: 19770630xxxx

IP: 217.16.xxx.xxx

2023-10-10 13:32:48 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst 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/validator>

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 2022 - 30 april 2023.

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 2023 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, 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 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 Värjpsen för räkenskapsåret 1 maj 2022 - 30 april 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 oberoende i förhållande till Fastighets AB Värjpsen 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, 2023-10-10

Helene Sjöström
Auktoriserad revisor

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

2023-10-10 13:27:23 UTC



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Sara Healy

Delta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst 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

Delta 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/validator>

2023111605212

Penneo dokumentnyckel: ZEEVK-W7OAD-7T3DQ-STJY2-Z88L0-AHQGD