

Årsredovisning för

Förvaltnings AB Ljusterö Torg (publ)

556449-7153

Räkenskapsåret

2016-05-01 - 2017-04-30

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Förvaltnings AB Ljusterö Torg (publ), 556449-7153 får härmed avge årsredovisning för 2016-05-01 - 2017-04-30.

Allmänt om verksamheten

Företaget registrerades år 1992. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2017-04-30	2016-04-30	2015-04-30	2014-04-30	Belopp i kr
Nettoomsättning	2 475	2 095	2 496	2 452	
Resultat efter finansiella poster	-1 097	-999	-267	-159	
Soliditet %	21	19	23	25	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Årets verksamhet har ägnats torgbebyggelsen, att säkra nya hyresgäster till vakanta lokaler samt säkra fordringar från konkurs/betalningsinställelse hos tre hyresgäster. Dessa innefattar posthuset, restaurangen och ett av våra serviceföretag på torget. Som säkerhet för fordran har företagarna lämnat personlig borgen som säkerhet för hyreskontrakten. Förvaltnings AB Ljusterö torg har tagit professionell hjälp till att säkra fordringarna vilka belastade föregående års resultat. Fordringarna på posthuset och restaurangen har via Kronofogden överklagats av motparten och ligger nu hos tingsrätten för avgörande. Den tredje fordran har reglerats. Kostnaderna för bevakning och indrivning av dessa skulder belastar resultatet med externa och interna kostnader på TSEK 100.

Avtal slöts med Ljusterö livs om utbyggnad av affären, inkluderande posthuset, vilken avslutades i april 2017. Ombyggnaden bekostades av hyresgästen och bolaget bistod med stöd för ansökan av offentliga medel, vilka beviljades hyresgästen. Under året har lokalen inte haft någon betalande hyresgäst vilket inneburit ett hyresbortfall på TSEK 170. Gamla postlokalen är nu helt införlivad med butiken och därmed uthyrd från maj 2017.

Restaurangen fick efter stängning, en ny hyresgäst, Ljusteröparlan, och renovering av lokalen genomfördes för hyresgästens räkning. En ny lokal för massage inreddes i Blå Saxens lokaler för Kerstins massage, lokalen är uthyrd.

Underhållskostnader för bebyggelsen blev TSEK 527 högre än föregående år, däri inkluderas reparation av rännalar, del av kostnad för asfaltering och exteriöra markarbeten i samband med utbyggnaden av affären.

Bolaget har under året genomfört hyresgäst Anpassningar för TSEK 308. Dessa avser ombyggnad av ventilation i flera lokaler.

Under året genomförde bolaget en nyemission av 114 300 aktier i bolaget och emissionen gav totalt 1 943 100 i nytt kapital. Bolaget fortsätter att söka intresserade investorer i bolaget, styrelsen har av stämman beviljats rätten att till var tid emittera aktier upp till totalt 1 000 000 aktier.

Styrelsen har med utgångspunkt i bolagets finansiella ställning startat en analys av en kommersiell användning av bolagets återstående mark kring torget för att öka intäkterna och därmed minska belåningsgraden i bolaget.

Risker och osäkerhetsfaktorer under kommande år

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer bedöms vara att hyreslokalerna inte blir uthyrda eller att hyresgästernas inte betalar.

B

Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Överkurs- fond</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 709 000	105 153	1 001 252		-998 821
Nyemission	1 143 000			800 100	
Omföring av föreg års förlust			-998 821		998 821
Årets resultat					-1 097 089
Vid årets slut	3 852 000	105 153	2 431	800 100	-1 097 089

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	2 431
överkursfond	800 100
årets resultat	-1 097 089
Totalt	-294 558
disponeras för	
balansering i ny räkning	-294 558
Summa	-294 558

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. *B*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-05-01- 2017-04-30</i>	<i>2015-05-01- 2016-04-30</i>
Nettoomsättning		2 475 301	2 094 720
Övriga rörelseintäkter		1 348 721	199 310
		<u>3 824 022</u>	<u>2 294 030</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-858 660	-329 512
Övriga externa kostnader	2,3	-2 997 076	-1 833 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-755 811	-766 291
Rörelseresultat		<u>-787 525</u>	<u>-635 579</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		17 042	484
Räntekostnader		-326 606	-363 726
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 097 089</u>	<u>-998 821</u>
Resultat före skatt		<u>-1 097 089</u>	<u>-998 821</u>
Årets resultat		<u>-1 097 089</u>	<u>-998 821</u>

PS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-04-30</i>	<i>2016-04-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4,5,9	13 707 609	14 423 674
Fordon	6	79 480	119 220
		<u>13 787 089</u>	<u>14 542 894</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 787 089</u>	<u>14 542 894</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		414 258	291 312
Fordringar hos intresseföretag		211 800	211 800
Aktuell skattefordran		37 704	37 704
Övriga fordringar		92 033	10 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		852 969	53 884
		<u>1 608 764</u>	<u>605 152</u>
Kassa och bank	7,9	1 744 202	20 639
Summa omsättningstillgångar		<u>3 352 966</u>	<u>625 791</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 140 055</u>	<u>15 168 685</u>

ks

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-04-30</i>	<i>2016-04-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (385.200 aktier)		3 852 000	2 709 000
Reservfond		105 153	105 153
		<u>3 957 153</u>	<u>2 814 153</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		800 100	-
Balanserad vinst eller förlust		2 431	1 001 252
Årets resultat		-1 097 089	-998 821
		<u>-294 558</u>	<u>2 431</u>
Summa eget kapital		<u>3 662 595</u>	<u>2 816 584</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	8,9		
Skulder till kreditinstitut		11 698 750	11 834 650
		<u>11 698 750</u>	<u>11 834 650</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del av långfristig skuld		135 900	135 900
Leverantörsskulder		527 783	118 731
Övriga kortfristiga skulder		78 427	13 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 036 600	249 093
		<u>1 778 710</u>	<u>517 451</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 140 055</u>	<u>15 168 685</u>

PS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Intäktsredovisning

Intäkterna har tagits upp till verkligt värde av vad som har erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvävet. I enlighet med K3 har komponentavskrivningar tillämpats på materiella anläggningstillgångar som har betydande komponenter med väsentligt olika nyttjande perioder. Ett komponentbyte skall läggas till tillgångens värde och skrivas av över sin nyttjandeperiod.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader, stomme	50
Byggnader, stammar	50
Byggnader, fasad	50
Byggnader, tak	25
Byggnader, övrigt	25
Byggnader, övrigt	10
Reservkraftthus	20
Markanläggningar	20
Fordon	5

PS

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Könsfördelning styrelse

	2016-05-01- 2017-04-30	2015-05-01- 2016-04-30
Män	7	6
Kvinnor	-	1
Totalt	7	7

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2016-05-01- 2017-04-30	2015-05-01- 2016-04-30
<i>Winthers Resvisionsbyrå AB</i>		
Revisionsarvode	15 600	15 000
Andra uppdrag		-
Summa	15 600	15 000

Not 4 Byggnader och mark

	2017-04-30	2016-04-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	20 973 794	20 328 067
-Nyanskaffningar		645 727
Vid årets slut	20 973 794	20 973 794
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 624 246	-5 982 313
-Årets avskrivning	-641 939	-641 933
Vid årets slut	-7 266 185	-6 624 246
Redovisat värde vid årets slut	13 707 609	14 349 548
Varav mark	211 581	211 581
Taxeringsvärde byggnad	8 975 000	8 975 000
Taxeringsvärde mark	723 000	723 000
Ackumulerade nedskrivningar	9 698 000	9 698 000

Not 5 Markanläggning

	2017-04-30	2016-04-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 692 364	1 692 364
-Vid årets slut	1 692 364	1 692 364
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 618 238	-1 533 620
-Årets avskrivning	-74 126	-84 618
-Vid årets slut	-1 692 364	-1 618 238
Redovisat värde vid årets slut	-	74 126

Not 6 Fordon

	2017-04-30	2016-04-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	198 700	198 700
	<u>198 700</u>	<u>198 700</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-79 480	-39 740
-Årets avskrivning	-39 740	-39 740
	<u>-119 220</u>	<u>-79 480</u>
Redovisat värde vid årets slut	79 480	119 220

Not 7 Checkräkningskredit

	2017-04-30	2016-04-30
Bevilljad kreditlimit	1 000 000	1 000 000
Outnyttjad del	-1 000 000	-999 232
	<u>-</u>	<u>768</u>
Ställda säkerheter till kreditinstitut		
Företagsinteckningar	650 000	650 000
	<u>650 000</u>	<u>650 000</u>

ks

Not 8 Långfristiga skulder

	2017-04-30	2016-04-30
Roslagens Sparbank 2,69% ränta bunden tom 190615	3 171 900	3 209 100
Roslagens Sparbank 3,15% ränta bunden tom 171215	4 604 000	4 656 800
Roslagens Sparbank 2,25% rörlig ränta per 170430	4 058 750	4 104 650
	11 834 650	11 970 550
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	11 698 750	11 834 650
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	11 019 250	11 155 150

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-04-30	2016-04-30
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 860 000	13 860 000
Företagsinteckningar	650 000	650 000
	<u>14 510 000</u>	<u>14 510 000</u>
Summa ställda säkerheter	14 510 000	14 510 000

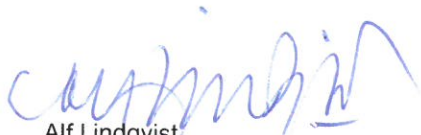
Eventalförpliktelser

Inga

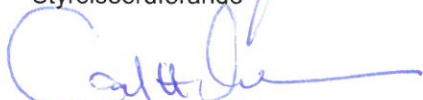
ks

Underskrifter

Ljusterö 170904



Alf Lindqvist
Styrelseordförande



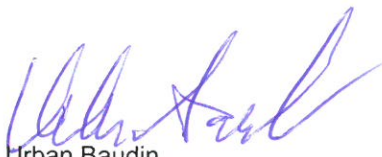
Carl-Henric Andréasson



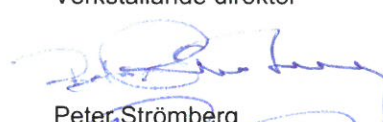
Björn Erman



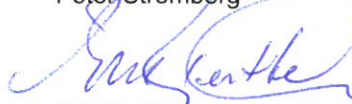
Lennart Person



Urban Baudin
Verkställande direktör



Peter Strömberg



Erik Berthels

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 oktober 2017



Ragnar Santesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltnings AB Ljusterö Torg

Org.nr 556449-7153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltnings AB Ljusterö Torg för räkenskapsåret 2016-05-01 - 2017-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltnings AB Ljusterö Torgs finansiella ställning per den 2017-04-30 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 Förvaltnings AB Ljusterö Torg 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 fel.

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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:
http://www.revisorsinspektionen.se/m/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf.
Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Förvaltnings AB Ljusterö Torg för räkenskapsåret 2016-05-01 - 2017-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Förvaltnings AB Ljusterö Torg enligt god revisionsd 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 ersättningskyldighet 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf.

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 11 oktober 2017



Ragnar Santesson

Auktoriserad revisor