

ÅRSREDOVISNING

för

VT Varis Fastigheter AB

Org.nr. 556603-5159

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30

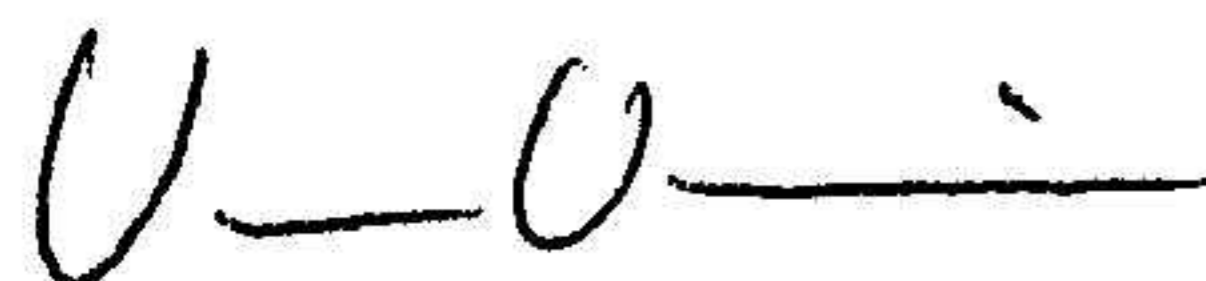
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i VT Varis Fastigheter AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 28 september 2022.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Göteborg 2022-09-28



Vesa Varis

VT Varis Fastigheter AB

Org.nr. 556603-5159

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning, äga och förvalta fast och lös egendom samt handel med värdepapper. Bolaget är komplementär i KABO Bostad och Fastighetsbyrå KB, 916558-3601.

Företagets säte är Göteborg

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 169	1 068	1 114	1 082
Resultat efter finansiella poster	1 148	988	1 050	623
Soliditet (%)	57,2	51,2	49,2	40,8
Balansomslutning	7 482	7 162	6 496	6 174

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	67 505	2 136 308	656 650	2 960 463
Utdelning			-300 000	0	-300 000
Balanseras i ny räkning			656 650	-656 650	0
Årets resultat				777 104	777 104
Belopp vid årets utgång	100 000	67 505	2 492 958	777 104	3 437 567

Resultatdisposition

2022100406353

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	2 492 958
Årets resultat	<u>777 104</u>
	3 270 062
Förslag till disposition:	
Utdelning	300 000
Balanseras i ny räkning	<u>2 970 062</u>
	3 270 062

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 300 000,00 kr. vilket motsvarar 300,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. **λ**

VT Varis Fastigheter AB

Org.nr. 556603-5159

RESULTATRÄKNING

2022100406354

	Not	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 169 178	1 068 253
Summa rörelseintäkter		<u>1 169 178</u>	<u>1 068 253</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader fastigheten		-287 004	-381 891
Övriga externa kostnader		-61 627	-58 733
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-127 418	-127 418
Summa rörelsekostnader		<u>-476 049</u>	<u>-568 042</u>
Rörelseresultat		693 129	500 211
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	489 695	526 319
Ränteintäkter		600	300
Räntekostnader		-35 840	-39 280
Summa finansiella poster		<u>454 455</u>	<u>487 339</u>
Resultat efter finansiella poster		1 147 584	987 550
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-165 000	-150 000
Summa bokslutsdispositioner		<u>-165 000</u>	<u>-150 000</u>
Resultat före skatt		982 584	837 550
Skatter			
Skatt på årets resultat		-205 480	-180 900
Årets resultat		<u>777 104</u>	<u>656 650</u>

VT Varis Fastigheter AB

Org.nr. 556603-5159

BALANSRÄKNING

2022-04-30

2021-04-30

TILLGÅNGAR

Not

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

4 015 836

4 132 354

Markinventarier

4

98 100

109 000

Inventarier

5

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

4 113 936

4 241 354

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

6

1 183 462

1 044 734

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 183 462

1 044 734

Summa anläggningstillgångar

5 297 398

5 286 088

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 398

11 708

Summa kortfristiga fordringar

35 398

11 708

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

1 896 840

1 533 931

Summa kortfristiga placeringar

1 896 840

1 533 931

Kassa och bank

Kassa och bank

252 415

330 691

Summa kassa och bank

252 415

330 691

Summa omsättningstillgångar

2 184 653

1 876 330

SUMMA TILLGÅNGAR

7 482 051

7 162 418 λ

2022100406355

VT Varis Fastigheter AB

Org.nr. 556603-5159

BALANSRÄKNING

2022-04-30

2021-04-30

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

67 505

67 505

Summa bundet eget kapital

167 505

167 505

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 492 958

2 136 308

Årets resultat

777 104

656 650

Summa fritt eget kapital

3 270 062

2 792 958

Summa eget kapital

3 437 567

2 960 463

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 065 000

900 000

Summa obeskattade reserver

1 065 000

900 000

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

2 350 000

2 550 000

Summa långfristiga skulder

2 350 000

2 550 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

200 000

200 000

Leverantörsskulder

1 399

259

Skatteskulder

43 986

84 399

Övriga skulder

339 725

333 732

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

44 374

133 565

Summa kortfristiga skulder

629 484

751 955

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 482 051

7 162 418 λ

2022100406356

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	25
Markinventarier	20
Inventarier	5

2022100406357

Noter till resultaträkningen

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag	2021/2022	2020/2021
Resultatandel kommanditbolag	489 695	526 319
	<u>489 695</u>	<u>526 319</u>

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	6 126 434	6 126 434
Utgående anskaffningsvärden	6 126 434	6 126 434
Ingående avskrivningar	-1 994 080	-1 877 562
Årets avskrivningar	-116 518	-116 518
Utgående avskrivningar	-2 110 598	-1 994 080
Redovisat värde	<u>4 015 836</u>	<u>4 132 354</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	2 771 000	2 771 000
Byggnader	<u>3 809 000</u>	<u>3 809 000</u>
	6 580 000	6 580 000

Not 4 Markinventarier	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	218 000	218 000
Utgående anskaffningsvärden	218 000	218 000
Ingående avskrivningar	-109 000	-98 100
Årets avskrivningar	-10 900	-10 900
Utgående avskrivningar	-119 900	-109 000
Redovisat värde	<u>98 100</u>	<u>109 000</u>

VT Varis Fastigheter AB

Org.nr. 556603-5159

NOTER

2022100406358

Not 5	Inventarier	2022-04-30	2021-04-30
	Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
	Utgående anskaffningsvärden	15 000	15 000
	Ingående avskrivningar	-15 000	-15 000
	Utgående avskrivningar	-15 000	-15 000
	Redovisat värde	0	0

Not 6	Andelar i koncernföretag	2022-04-30	2021-04-30
	Företag	Antal /Kapital- andel %	Redovisat värde
	Organisationsnummer		Redovisat värde
	Säte		
	KABO Bostad och Fastighetsbyrå KB	1	1 183 462
	916558-3601	100%	1 044 734
			1 183 462
	Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
	KABO Bostad och Fastighetsbyrå KB	638 155	489 695
	KABO Bostad och Fastighetsbyrå KB		
	Ingående anskaffningsvärden	1 044 734	995 206
	Resultatandel	489 695	526 319
	Nettouttag under året	-350 967	-476 791
	Utgående anskaffningsvärden	1 183 462	1 044 734
	Redovisat värde	1 183 462	1 044 734

Uppgifter om eget kapital och resultat avser 2021-12-31.

Not 7	Långfristiga skulder	2022-04-30	2021-04-30
	Förfaller mellan 2 och 5 år	800 000	800 000
	Förfaller senare än 5 år	1 550 000	1 750 000
		2 350 000	2 550 000

VT Varis Fastigheter AB

Org.nr. 556603-5159

NOTER

Övriga noter

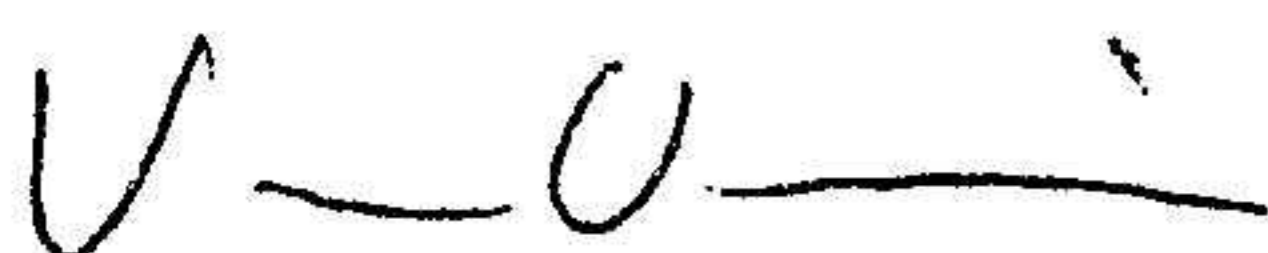
Not 8	Ställda säkerheter	2022-04-30	2021-04-30
	Fastighetsinteckningar	<u>6 000 000</u>	<u>6 000 000</u>
	Summa ställda säkerheter	6 000 000	6 000 000

Not 9	Eventualförpliktelser	2022-04-30	2021-04-30
	Komplementäransvar i kommanditbolag	<u>1 199 310</u>	<u>1 267 773</u>
		1 199 310	1 267 773

Not 10 Definition av nyckeltal

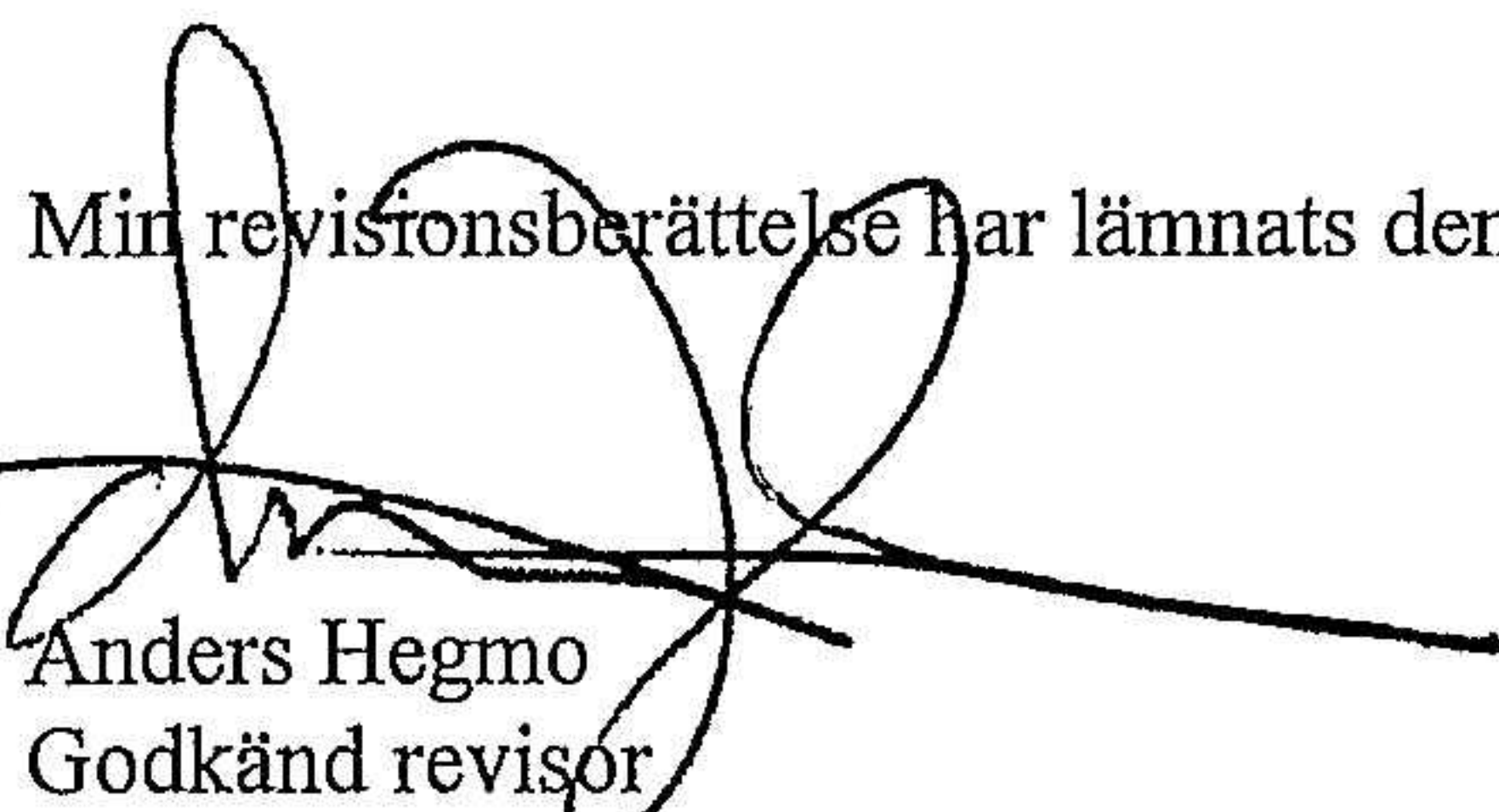
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Göteborg



Vesa Varis
2022-09-28

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 september 2022.



Anders Hegmo
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i VT Varis Fastigheter AB

Org.nr 556603-5159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för VT Varis Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av VT Varis Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2022-04-30 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 VT Varis Fastigheter 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 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 VT Varis Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 VT Varis Fastigheter 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. A

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:

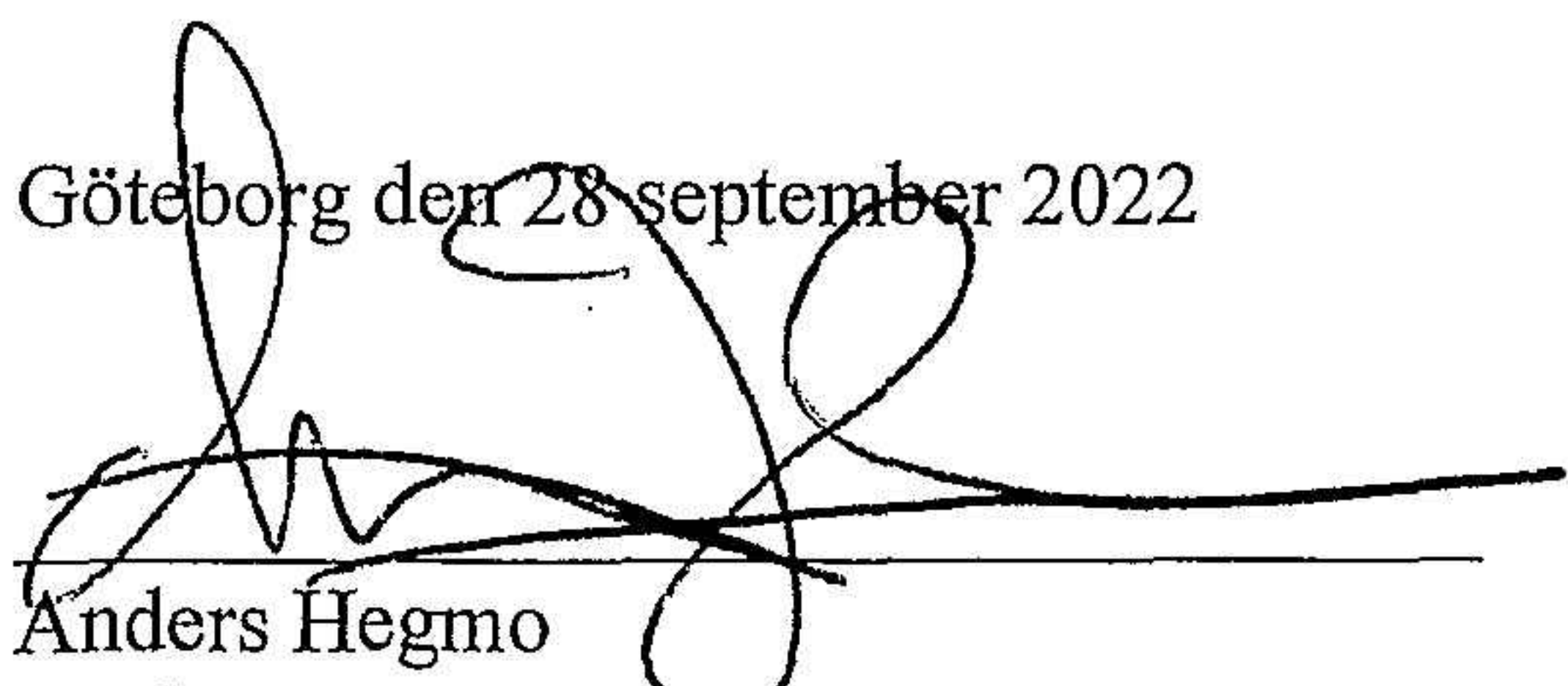
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 28 september 2022



Anders Hegmo
Godkänd revisor