

Årsredovisning

för

Vasaparken Fastighets AB

556467-7002

Räkenskapsåret

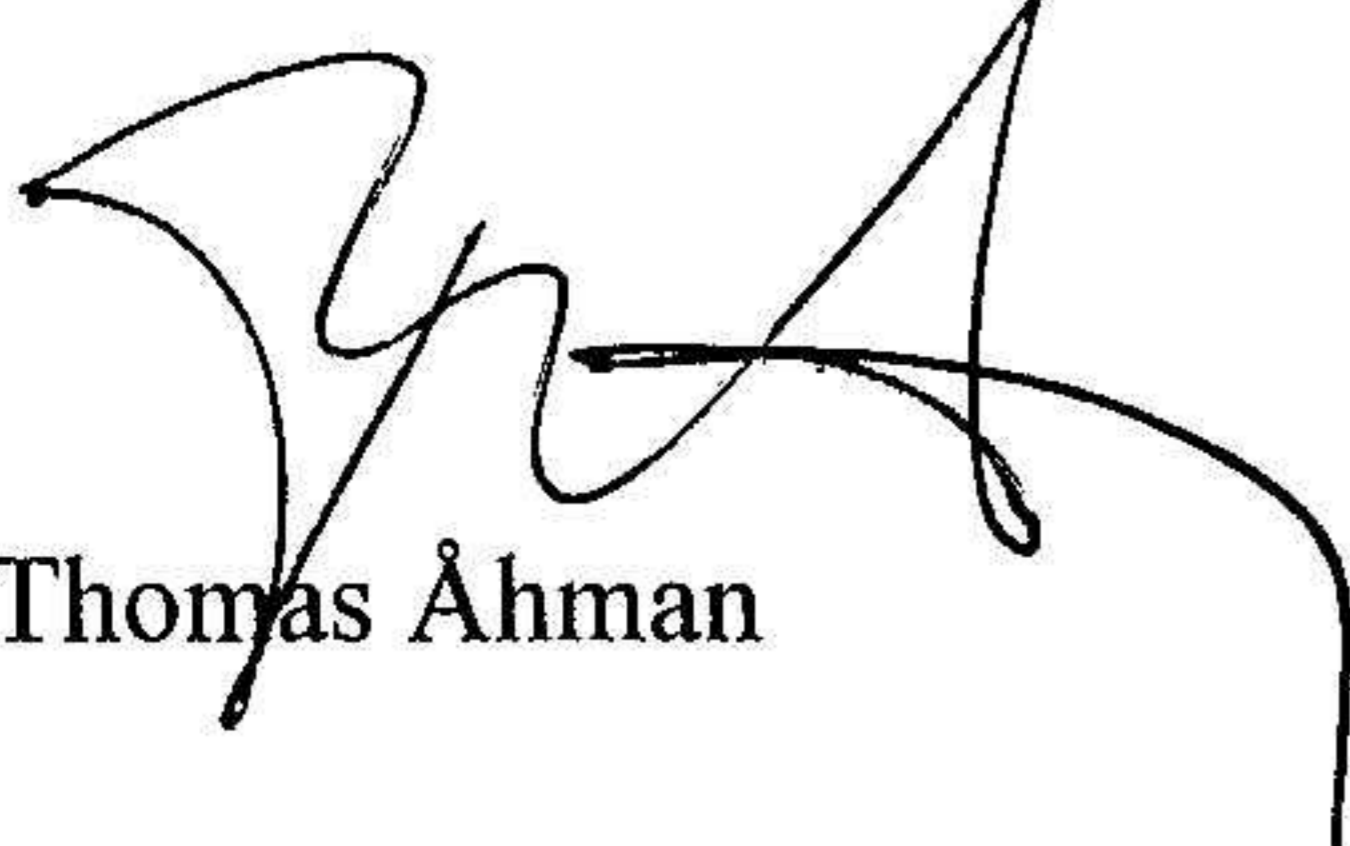
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vasaparken Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-02. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Linköping 2025-05-02



Thomas Ahman

Styrelsen och verkställande direktören för Vasaparken Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande och förvaltning av fast och lös egendom.

Bolaget äger dotterbolagen Bardfast AB, Vasamark Svenska AB, Ågruppen Fastigheter AB, Vasaparken City AB, Vasaparken Domaren 13 AB, Vasaparken Absalon AB, Vasaparken Stora Torget AB, Vasaparken D8 AB samt Fastighets AB Ormtjusaren.

Bolaget har sitt säte i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under 2024 avslutat två större nybyggnadsprojekt.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	36 763	34 962	29 975	27 460
Resultat efter finansiella poster	-12 852	19 954	-5 627	-42 916
Soliditet (%)	24	25	23	26

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital (Kronor)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000 000	215 685 520	11 493 025	237 178 545
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		11 493 025	-11 493 025	0
Årets resultat			-21 923 695	-21 923 695
Belopp vid årets utgång	10 000 000	227 178 545	-21 923 695	215 254 850

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	227 178 545
årets förlust	-21 923 695
	205 254 850

disponeras så att i ny räkning överföres	205 254 850
	205 254 850

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

90

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		36 763 214	34 961 534
Övriga rörelseintäkter		2 090 953	2 201 013
Summa rörelseintäkter		38 854 167	37 162 547
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-19 825 726	-17 872 438
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 881 736	-2 943 621
Summa rörelsekostnader		-23 707 462	-20 816 059
Rörelseresultat		15 146 705	16 346 488
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	34 486 069
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		384	288
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1 349 328	4 397 419
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-2 699 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-29 348 804	-32 576 129
Summa finansiella poster		-27 999 092	3 607 787
Resultat efter finansiella poster		-12 852 387	19 954 275
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-8 034 991	-6 056 377
Förändring av överavskrivningar		-1 027 080	-2 605 521
Summa bokslutsdispositioner		-9 062 071	-8 661 898
Resultat före skatt		-21 914 458	11 292 377
Skatter			
Skatt på årets resultat		-9 237	200 648
Årets resultat		-21 923 695	11 493 025

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	444 639 503	290 255 702
Inventarier, verktyg och installationer	5	6 009 669	5 804 924
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	2 523 942	146 011 237
Summa materiella anläggningstillgångar		453 173 114	442 071 863

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	463 154 007	461 854 007
Andra långfristiga värdepappersinnehav		533 832	736 182
Summa finansiella anläggningstillgångar		463 687 839	462 590 189
Summa anläggningstillgångar		916 860 953	904 662 052

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 986 403	9 244 940
Fordringar hos koncernföretag	8	125 422	9 411 711
Övriga fordringar		3 979 904	35 902 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	20 348
Summa kortfristiga fordringar		10 091 729	54 579 943

Kassa och bank

Kassa och bank		33 705	28 900
Summa kassa och bank		33 705	28 900
Summa omsättningstillgångar		10 125 434	54 608 843

SUMMA TILLGÅNGAR

926 986 387

959 270 895

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

10 000 000

10 000 000

Summa bundet eget kapital

10 000 000

10 000 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

227 178 545

215 685 520

Årets resultat

-21 923 695

11 493 025

Summa fritt eget kapital

205 254 850

227 178 545

Summa eget kapital

215 254 850

237 178 545

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

417 712

417 712

Ackumulerade överavskrivningar

3 632 601

2 605 521

Summa obeskattade reserver

4 050 313

3 023 233

Långfristiga skulder

9, 10

Övriga skulder till kreditinstitut

231 832 253

81 218 688

Summa långfristiga skulder

231 832 253

81 218 688

Kortfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

201 997 971

344 349 154

Leverantörsskulder

1 960 578

1 781 333

Skulder till koncernföretag

11

265 623 123

193 975 304

Övriga skulder

202 955

84 780 202

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 064 344

12 964 436

Summa kortfristiga skulder

475 848 971

637 850 429

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

926 986 387

959 270 895

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Varav koncernföretag	658 230	4 271 317
	658 230	4 271 317

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Varav koncernföretag	6 820 593	6 896 946
	6 820 593	6 896 946

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	330 818 702	328 049 254
Inköp	158 004 963	2 769 448
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 823 665	330 818 702
Ingående avskrivningar	-40 563 000	-37 815 990
Årets avskrivningar	-3 621 162	-2 747 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 184 162	-40 563 000
Utgående redovisat värde	444 639 503	290 255 702

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 461 090	5 929 016
Inköp	465 319	1 532 074
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 926 409	7 461 090
Ingående avskrivningar	-1 656 166	-1 459 555
Årets avskrivningar	-260 574	-196 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 916 740	-1 656 166
Utgående redovisat värde	6 009 669	5 804 924

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	146 011 237	43 765 102
Inköp under året	14 982 986	102 246 135
Omklassificeringar	-158 470 281	0
	2 523 942	146 011 237

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	505 260 007	502 360 007
Försäljningar	0	-100 000
Aktieägartillskott	1 300 000	3 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	506 560 007	505 260 007
Ingående nedskrivningar	-43 406 000	-43 406 000
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-43 406 000	-43 406 000
Utgående redovisat värde	463 154 007	461 854 007

92

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Cashpool	0	335 372
Övriga koncernfordringar	125 422	12 114 602
Övriga koncernskulder	0	-3 038 263
	125 422	9 411 711

I posten fordringar hos koncernföretag ingår föregående år ett tillgodohavande på koncernkonto med årets belopp mot moderbolaget. Klassificeringen av tillgodohavand sker som fordringar hos koncernföretag och inte som Kassa/Bank eftersom det är moderbolaget som är extern kontohavare hos banken.

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 433 830 224 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	231 832 253	81 218 688
	231 832 253	81 218 688
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	201 997 971	344 349 154
	201 997 971	344 349 154

Not 11 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Cashpool	59 723 429	0
Övriga kocernskulder	205 899 694	193 975 904
	265 623 123	193 975 904

I posten skulder till koncernföretag ingår en skuld på koncernkonto med årets belopp mot koncernens moderbolag. Klassificeringen av skulden sker som skuld till koncernföretag och inte som skuld till kreditinstitut eftersom det är koncernens moderbolag som är extern kontohavare hos banken.

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	470 940 000	466 940 000
Aktier i dotterföretag	3 601 615	3 601 615
	474 541 615	470 541 615



Not 13 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Generella borgensåtaganden	83 125 000	85 610 000
	83 125 000	85 610 000

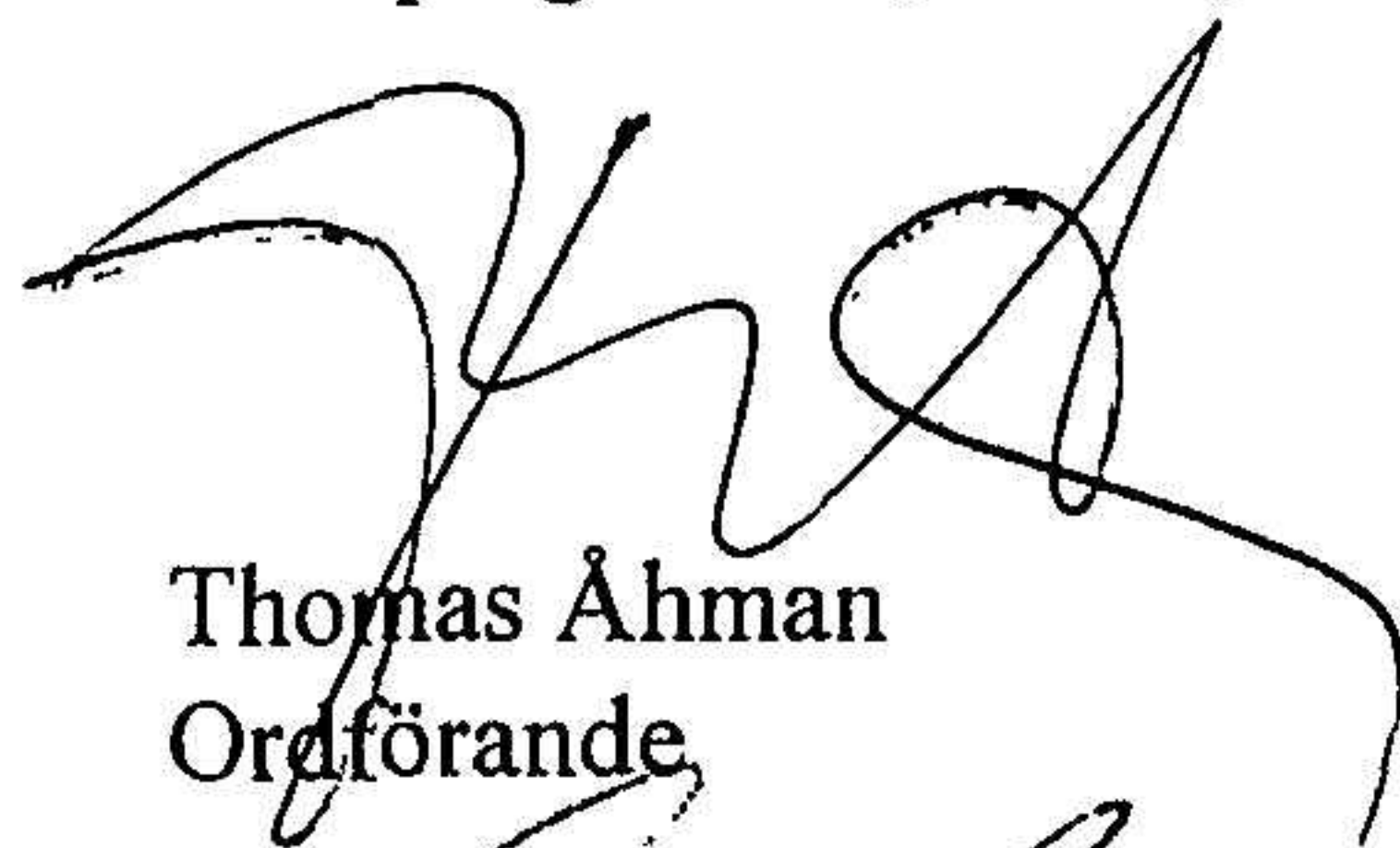
Generella borgensåtaganden avser i sin helhet koncernföretags banklån.

Det finns generella oberänsade borgensåtagande avseende Vasaparken City AB, org.nr 556937-3987, Vasaparken Domaren 13 AB org.nr 556937-4027, Vasaparken Stora Torget AB org.nr 556673-3928, Vasamark Svenska AB org.nr 556654-8821 samt Ågruppen Fastigheter AB org.nr 556650-6415.

Not 14 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Linköpingsinvest AB med organisationsnummer 556309-2138 med säte i Linköping.

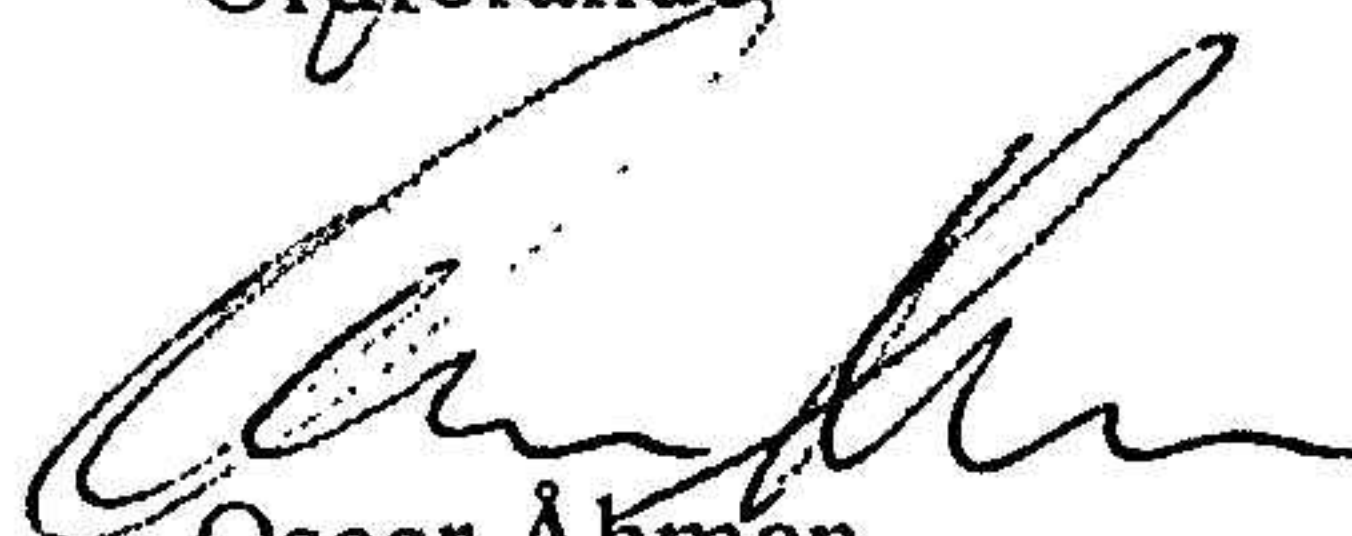
Linköping 2025-05-02



Thomas Åhman
Ordförande




Monika Åhman



Oscar Åhman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-02

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vasaparken Fastighets Aktiebolag, org.nr 556467-7002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vasaparken Fastighets Aktiebolag för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vasaparken Fastighets Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Vasaparken Fastighets Aktiebolag.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vasaparken Fastighets Aktiebolag enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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

Våra 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 våra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

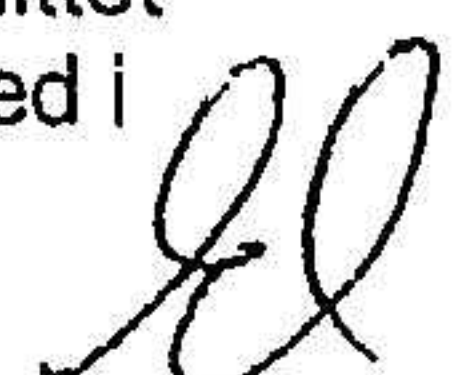
Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vasaparken Fastighets Aktiebolag för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vasaparken Fastighets Aktiebolag enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

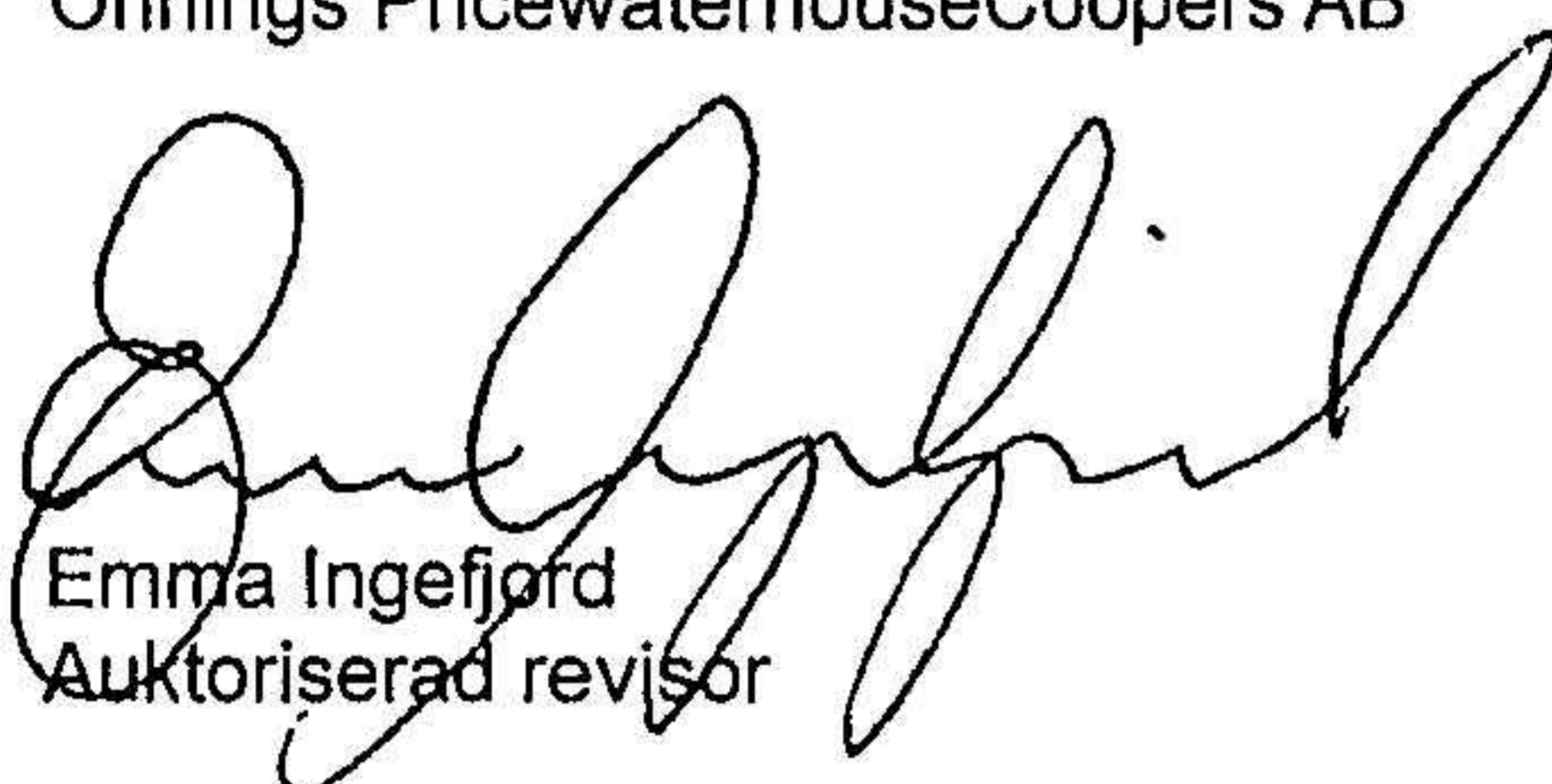
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping den 2 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emma Ingefjord
Auktoriserad revisör