

# Årsredovisning

# Värnamohem AB

Org.nr 559201-3600

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

## **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-29. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

## **Elektroniskt underskriven av:**

Hans Eriksson, Styrelseledamot

2023-07-05

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Värnamohem AB avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Värnamo

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter och värdepapper.

Bolaget har sitt säte i Värnamo.

Under räkenskapsåret har dotterbolaget Granen 4 i Värnamo AB övertagits genom fusion.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 75% av Q Future AB och till 25% av Pontus Eriksson.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019 (9 mån)
Nettoomsättning	3 454	1 773	1 489	0
Resultat efter finansiella poster	261	135	110	-25
Balansomslutning	55 259	28 472	28 451	4 470
Soliditet (%)	1	1	0	1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000		85 299	110 484	<b>245 783</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			110 484	-110 484	<b>0</b>
uppskrivningsfond		3 672 250			<b>3 672 250</b>
Fusionsresultat			-3 661 490		<b>-3 661 490</b>
Årets resultat				197 065	<b>197 065</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>3 672 250</b>	<b>-3 465 707</b>	<b>197 065</b>	<b>453 608</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 465 707
årets vinst	197 065
	<b>-3 268 642</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-3 268 642
	<b>-3 268 642</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<hr/>			
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		3 453 654	1 773 047
		<b>3 453 654</b>	<b>1 773 047</b>
<hr/>			
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-1 424 539	-770 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-494 915	-368 062
		<b>-1 919 454</b>	<b>-1 138 218</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 534 200</b>	<b>634 829</b>
<hr/>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 272 988	-499 496
		<b>-1 272 988</b>	<b>-499 496</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>261 212</b>	<b>135 333</b>
<hr/>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>261 212</b>	<b>135 333</b>
<hr/>			
Skatt på årets resultat	2	-64 147	-24 849
<b>Årets resultat</b>		<b>197 065</b>	<b>110 484</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	54 802 915	23 157 624
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	172 048	0
		<b>54 974 963</b>	<b>23 157 624</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	0	4 156 731
		<b>0</b>	<b>4 156 731</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 974 963</b>	<b>27 314 355</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	325 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		185 338	42 503
		<b>185 338</b>	<b>367 503</b>
<i>Kassa och bank</i>		98 237	789 861
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>283 575</b>	<b>1 157 364</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 258 538</b>	<b>28 471 719</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i><b>Eget kapital</b></i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	6	3 672 250	0
		<b>3 722 250</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 465 707	85 299
Årets resultat		197 065	110 484
		<b>-3 268 642</b>	<b>195 783</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>453 608</b>	<b>245 783</b>
<i><b>Avsättningar</b></i>			
Uppskjuten skatteskuld	7	1 016 897	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 016 897</b>	<b>0</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
	8, 9		
Skulder till kreditinstitut		37 571 408	14 433 800
Skulder till koncernföretag		13 904 950	13 004 950
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 476 358</b>	<b>27 438 750</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
	9		
Skulder till kreditinstitut		1 339 296	446 800
Leverantörsskulder		103 794	47 234
Aktuella skatteskulder		145 641	58 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		722 944	234 934
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 311 675</b>	<b>787 186</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 258 538</b>	<b>28 471 719</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Byte av redovisningsprincip

Bolaget har bytt redovisningsprincip under räkenskapsåret, från K2 till K3.

Detta har medfört redovisning av uppskjuten skatt samt komponentavskrivning av byggnader.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som 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.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader- Stomme & Grund	150 år
Byggnader- Fasad/Fönster	50 år
Byggnader- Yttertak	40 år
Byggnader- Installationer	50 år
Byggnader- Övrigt	30 år

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

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

##### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

##### Soliditet (%)

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

**Not 2 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	24 849
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	64 147	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>64 147</b>	<b>24 849</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		261 212		135 333
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-53 810	20,60	-27 879
Ej avdragsgilla kostnader		-145		0
Skattemässigt underskott från tidigare år		0		3 030
Outnyttjat skattemässigt underskott		-10 192		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>24,56</b>	<b>-64 147</b>	<b>18,36</b>	<b>-24 849</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 525 686	23 525 686
Inköp	24 576 756	0
Fusion	3 888 250	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 990 692</b>	<b>23 525 686</b>
Ingående avskrivningar	-677 261	0
Årets avskrivningar	-494 915	-368 062
Fusion	-640 601	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 812 777</b>	<b>-368 062</b>
Årets uppskrivningar	4 625 000	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>4 625 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 802 915</b>	<b>23 157 624</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inköp	172 048	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>172 048</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>172 048</b>	<b>0</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 156 731	4 156 731
Fusion	-4 156 731	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>4 156 731</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 156 731</b>

**Not 6 Uppskrivningsfond**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	3 672 250	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 672 250</b>	<b>0</b>

**Not 7 Uppskjuten skatteskuld**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	1 016 897	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 016 897</b>	<b>0</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	32 214 224	12 646 600
	<b>32 214 224</b>	<b>12 646 600</b>

**Not 9 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 38 910 704 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	37 571 408	14 433 800
	<b>37 571 408</b>	<b>14 433 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 339 296	446 800
	<b>1 339 296</b>	<b>446 800</b>
<b>Not 10 Ställda säkerheter</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	33 950 500	19 250 500
	<b>33 950 500</b>	<b>19 250 500</b>

Värnamo 2023-06-29

*Hans Eriksson*  
Hans Eriksson  
Ordförande

*Pontus Eriksson*  
Pontus Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-29

Ernst & Young AB

*Kristina Skärström*  
Kristina Skärström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Värnamohem AB, org.nr 559201-3600

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Värnamohem AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Värnamohem ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Värnamohem AB enligt god revisorssed 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 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 iverkliga verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Värnamohem AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Värnamohem AB enligt god revisorssed 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 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

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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Värnamo den 29 juni 2023

Ernst & Young AB

*Kristina Skärström*

Kristina Skärström

Auktoriserad revisor