

Årsredovisning

för

Vita Svanen Åtvidaberg AB

559364-5509

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-18.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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:

Omid Noghabai, Styrelseledamot

2024-06-26

Styrelsen för Vita Svanen Åtvidaberg AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Information om verksamheten

Bolaget ska bedriva fastighetsförvaltning, ägande, utveckling och avyttring av fastigheter, äga och förvalta aktier i dotter- och intressebolag samt handel av värdepapper.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Vita Svanen H4 Åtvidaberg AB (559364-5509) och Vita Svanen H5 Åtvidaberg AB (559278-8151) fusionerats in i Vita Svanen Åtvidaberg AB (559306-8074)

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vita Svanen Åtvidaberg ägs till 100% av Vita Svanen Fastigheter från och med maj 2024.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2021/22 (13 mån) |
|-----------------------------------|-------|---------------------|
| Nettoomsättning | 3 874 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 423 | -37 |
| Soliditet (%) | 0,6 | 12,8 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Uppskriv- ningsfond | Fri överkurs- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 55 214 | | 5 995 066 | | -36 868 | 6 013 412 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -36 868 | 36 868 | 0 |
| Uppskrivningsfond | | 5 434 101 | | | | 5 434 101 |
| Fusionsresultat | | | | -141 262 | | -141 262 |
| Årets resultat | | | | | 647 650 | 647 650 |
| Belopp vid årets utgång | 55 214 | 5 434 101 | 5 995 066 | -178 130 | 647 650 | 11 953 901 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|------------------|
| fri överkursfond | 5 995 066 |
| ansamlad förlust | -178 130 |
| årets vinst | 647 650 |
| | 6 464 586 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 6 464 586 |
| | 6 464 586 |

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

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2021-12-13
-2022-12-31
(13 mån)

Rörelsens intäkter

| | | |
|------------------------|------------------|----------|
| Nettoomsättning | 3 873 566 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 32 994 | 0 |
| | 3 906 560 | 0 |

Rörelsens kostnader

| | | |
|---|-------------------|----------------|
| Övriga externa kostnader | -685 960 | -36 868 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -635 115 | 0 |
| | -1 321 075 | -36 868 |

Rörelseresultat

2 585 485 **-36 868**

Resultat från finansiella poster

| | | |
|--|-------------------|----------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 305 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -2 166 186 | 0 |
| | -2 162 881 | 0 |

Resultat efter finansiella poster

422 604 **-36 868**

Bokslutsdispositioner

-600 000 0

Resultat före skatt

-177 396 **-36 868**

Skatt på årets resultat

825 046 0

Årets resultat

647 650 **-36 868**

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 2 | 73 000 000 | 0 |
| | | 73 000 000 | 0 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 0 | 21 505 264 |
| Andelar i koncernföretag | 3 | 0 | 23 487 650 |
| | | 0 | 44 992 914 |
| Summa anläggningstillgångar | | 73 000 000 | 44 992 914 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 523 378 | 0 |
| Övriga fordringar | | 13 198 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 39 458 | 0 |
| | | 576 034 | 0 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 119 020 | 2 045 449 |
| Summa omsättningstillgångar | | 695 054 | 2 045 449 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 73 695 054 | 47 038 363 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 55 214 | 55 214 |
| Uppskrivningsfond | 4 | 5 434 101 | 0 |
| | | 5 489 315 | 55 214 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Fri överkursfond | | 5 995 066 | 5 995 066 |
| Balanserad vinst eller förlust | | -178 130 | 0 |
| Årets resultat | | 647 650 | -36 868 |
| | | 6 464 586 | 5 958 198 |
| Summa eget kapital | | 11 953 901 | 6 013 412 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 5 | 3 446 211 | 0 |
| Summa avsättningar | | 3 446 211 | 0 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 6 | 48 510 000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 48 510 000 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 630 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 87 981 | 4 681 |
| Skulder till koncernföretag | 7 | 8 698 756 | 39 833 756 |
| Aktuella skatteskulder | | 15 228 | 0 |
| Övriga skulder | | 54 654 | 1 000 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 298 323 | 186 514 |
| Summa kortfristiga skulder | | 9 784 942 | 41 024 951 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 73 695 054 | 47 038 363 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|---|--------|
| Stomme | 100 år |
| Tak | 70 år |
| Fasad | 70 år |
| Installationer (el, stammar, rör, UC, fiber) | 40 år |
| Ytskikt (golv, väggar, innertak) | 20 år |
| Hyresgästpassningar kök | 25 år |
| Hyresgästpassningar badrum | 25 år |
| Energiförbättrande installationer (LVP, solceller, bergvärme) | 20 år |
| Övrigt | 15 år |
| Markanläggning | 80 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 obeskatade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Vita Svanen Fastigheter AB med organisationsnummer 559316-5953 med säte i Stockholm.

Not 2 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | 0 |
| Inköp | 56 161 | |
| Inkommer från fusion | 67 152 459 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 67 208 620 | 0 |
| Ingående avskrivningar | | 0 |
| Årets avskrivningar | -1 027 576 | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 027 576 | 0 |
| Ingående uppskrivningar | | 0 |
| Årets uppskrivningar | 6 818 956 | |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 6 818 956 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 73 000 000 | 0 |

Not 3 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 23 487 650 | 23 487 650 |
| Fusion | -23 487 650 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 23 487 650 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 23 487 650 |

Not 4 Uppskrivningsfond

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 0 | 0 |
| Avsättning till fonden under räkenskapsåret | 5 434 101 | 0 |
| Belopp vid årets utgång | 5 434 101 | 0 |

Not 5 Avsättningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------|------------------|------------|
| Uppskjuten skatteskuld | | |
| Belopp vid årets ingång | 0 | 0 |
| Årets avsättningar | 3 641 777 | 0 |
| Under året återförda belopp | -195 566 | 0 |
| | 3 446 211 | 0 |

Not 6 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
|--|------------|------------|

Vita Svanen Åtvidaberg AB
Org.nr 559364-5509

8 (9)

| | | |
|--|-------------------|----------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 44 100 000 | 0 |
| | 44 100 000 | 0 |

Not 7 Skulder hos koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Skulder hos koncernföretag | 8 698 756 | 39 833 756 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 698 756 | 39 833 756 |
| Utgående redovisat värde | 8 698 756 | 39 833 756 |

Not 8 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 50 400 000 | 0 |
| | 50 400 000 | 0 |

Stockholm 2024-06-18

Omid Noghabai
Omid Noghabai
Ordförande

Noel Abdayem
Noel Abdayem

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-18

Magnus Eriksson
Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vita Svanen Åtvidaberg AB, org.nr 559364-5509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vita Svanen Åtvidaberg AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vita Svanen Åtvidaberg ABs finansiella ställning per den 31 december 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Vita Svanen Åtvidaberg AB enligt god revisorsred 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 styrelsen 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 att 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 revisionsred 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 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 av Vita Svanen Åtvidaberg AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Vita Svanen Åtvidaberg 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Linköping den 18 juni 2024

Magnus Eriksson

Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor