

Årsredovisning för
Veterinärsfastigheter Sverige AB

556919-5083

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-28. 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

Pierre Åman
Styrelseledamot

2023-06-29

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Veterinärsfastigheter Sverige AB, 556919-5083, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning av egna fastigheter.

Bolaget ingår i koncern med Fastigheten Björntorp 2:1 AB, organisationsnummer 556774-0294, som moderbolag.

Bolaget har under året köpt två nya fastigheter.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	12 451 726	7 867 677	7 956 870	6 793 461
Resultat efter finansiella poster	793 551	1 318 729	3 860 485	3 237 273
Soliditet %	27	42	38	33

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	500 000	18 237 876	779 179
Balanseras i ny räkning		779 179	-779 179
Årets resultat			463 650
Belopp vid årets utgång	500 000	19 017 055	463 650

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr 2022-01-01 - 2022-12-31
Balanserat resultat	19 017 055
Årets resultat	463 650
Summa	19 480 705

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

	2022-01-01 - 2022-12-31
Balanseras i ny räkning	19 480 706
Summa	19 480 706

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		12 451 726	7 867 677
Övriga rörelseintäkter		1 861 181	561 251
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		14 312 907	8 428 928
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-11 753 878	-5 736 548
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-923 408	-925 601
Summa rörelsekostnader		-12 677 286	-6 662 149
Rörelseresultat		1 635 621	1 766 779
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	11 020	23 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-853 090	-471 079
Summa finansiella poster		-842 070	-448 050
Resultat efter finansiella poster		793 551	1 318 729
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-200 000	-333 000
Summa bokslutsdispositioner		-200 000	-333 000
Resultat före skatt		593 551	985 729
Skatter			
Skatt på årets resultat		-129 901	-206 550
Årets resultat		463 650	779 179

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	70 267 474	44 844 438
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	3 933 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		74 200 474	44 844 438
Summa anläggningstillgångar		74 200 474	44 844 438
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		0	1 116 289
Övriga fordringar		2 602 794	441 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		471 054	326 612
Summa kortfristiga fordringar		3 073 848	1 884 657
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 275 043	2 079 445
Summa kassa och bank		1 275 043	2 079 445
Summa omsättningstillgångar		4 348 891	3 964 102
SUMMA TILLGÅNGAR		78 549 365	48 808 540

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Summa bundet eget kapital		500 000	500 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		19 017 055	18 237 876
Årets resultat		463 650	779 179
Summa fritt eget kapital		19 480 705	19 017 055
Summa eget kapital		19 980 705	19 517 055
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 473 000	1 273 000
Summa obeskattade reserver		1 473 000	1 273 000
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9,10	3 971 063	0
Summa långfristiga skulder		3 971 063	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	36 794 382	21 876 941
Leverantörsskulder		6 961 231	336 943
Skulder till koncernföretag		6 220 402	5 258 844
Övriga skulder		1 009 625	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 138 957	545 757
Summa kortfristiga skulder		53 124 597	28 018 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 549 365	48 808 540

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

<i>Följande avskrivningstider tillämpas:</i>	<i>År</i>
Byggnader	50

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6%) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Medelantalet anställda

Bolaget har inga anställda.

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång		22 036

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	77 848	102 657

Not 5 Byggnader och mark

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 562 434	51 672 043
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	26 456 053	
Omklassificeringar m.m.	-109 609	-109 609
Utgående anskaffningsvärden	77 908 878	51 562 434
Ingående avskrivningar	-6 717 996	-5 792 395
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-923 408	-925 601
Utgående avskrivningar	-7 641 404	-6 717 996
Redovisat värde	70 267 474	44 844 438

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Förändringar av anskaffningsvärden		
Nedlagda utgifter	3 933 000	
Utgående anskaffningsvärden	3 933 000	
Redovisat värde	3 933 000	

Not 7 Långfristiga skulder

Not 8 Andra övriga upplysningar

Föregående år klassificerades lång- och kortfristig skuld utifrån den del av lån som amorterades inom tolv månader. Lån som var föremål för omförhandling av räntevillkor inom denna tid betraktades inte som att lånet förföll och redovisades därför som långfristiga. Detta år redovisas lån som förfaller inom tolv månader som kortfristiga enligt god redovisningssed. Förra årets kortfristiga skulder till kreditinstitut har räknats om enligt samma princip för att underlätta jämförelsen mellan åren.

Av årets kortfristiga skulder till kreditinstitut förfaller 36 774 350 kr under 2023 men samtliga lån förväntas förlängas.

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Fastighetsinteckningar	44 950 000	27 700 000
Summa ställda säkerheter	44 950 000	27 700 000

Not 10 Eventualförpliktelser

Underskrifter

Stockholm

Pierre Åman 2023-06-28
Pierre Åman Datum
Styrelseordförande

Michael Forestedt 2023-06-28
Michael Forestedt Datum
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28

Göran Johansson
Göran Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Veterinärsfastigheter Sverige AB, org.nr 556919-5083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Veterinärsfastigheter Sverige AB för år 2022.

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

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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Veterinärsfastigheter Sverige AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Veterinärfastigheter Sverige 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 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. 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 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 revisionsred 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.

Nacka Strand 2023-06-28

Göran Johansson

Göran Johansson

Auktoriserad revisor Far