

# Årsredovisning

för

## Vincent's fastigheter AB

559382-7875

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vincent's fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-02. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Varberg 2024-06-02

  
Vincent Schaffler

Styrelsen och verkställande direktören för Vincent's fastigheter 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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av förvaltning av fastigheter. Bolaget äger fastigheterna Mönsterås Strömsrum 2:27 och Mönsterås Strömsrum 2:65.

Företaget har sitt säte i Varberg.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har även under sitt andra verksamhetsår gjort ombyggnationer och renoveringar på fastigheterna.

Företagets omsättning har ökat med mer än 30 % i jämförelse med föregående år. Anledningen är främst att räkenskapsåret 2023 är bolagets första år med verksamhet över alla 12 månader.

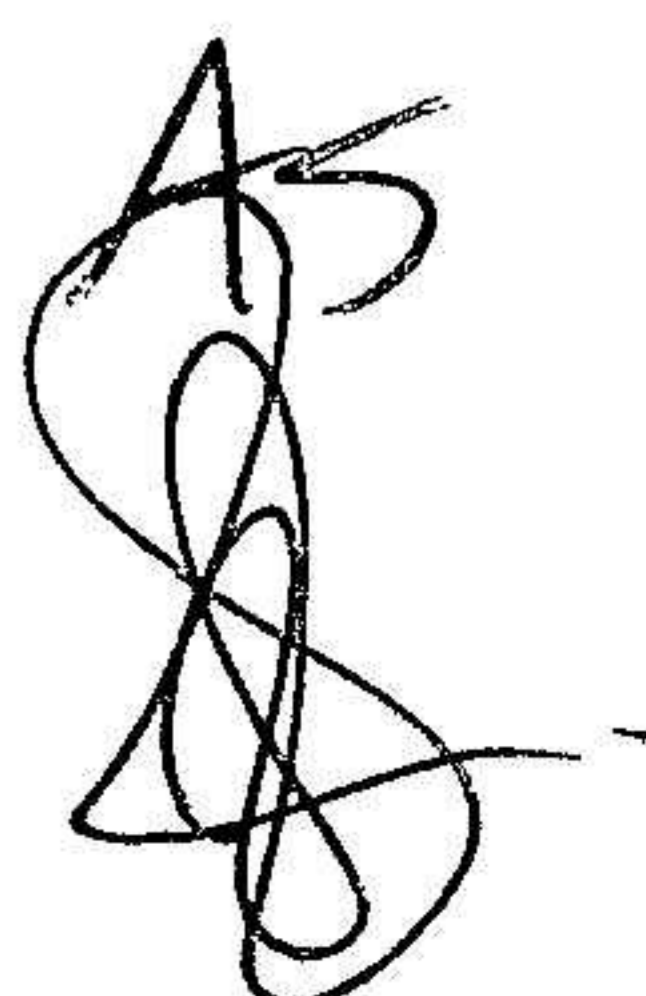
Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022 (8 mån)
Nettoomsättning	1 730	666
Resultat efter finansiella poster	624	-629
Soliditet (%)	6,7	0,3

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans	25 000	630 000	-628 690	26 310
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-628 690	628 690	0
Årets resultat			624 481	624 481
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>1 310</b>	<b>624 481</b>	<b>650 791</b>

Villkorade ännu ej återbetalda aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 630 000 kr (630 000 kr).

MA



### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 310
årets vinst	624 481
	<b>625 791</b>
disponeras så att	
Återbetalning av aktieägartillskott	620 000
i ny räkning överföres	5 791
	<b>625 791</b>


Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då återbetalning av aktieägartillskott skall betalas.

Styrelsen anser att den föreslagna återbetalningen av aktieägartillskott 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.

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

MA



## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-05-27 -2022-12-31 (8 mån)
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Hysesintäkter		1 730 346	665 681
Övriga rörelseintäkter		77 894	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 808 240</b>	<b>665 681</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-602 374	-1 159 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-156 234	-56 254
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-758 608</b>	<b>-1 215 738</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 049 632</b>	<b>-550 057</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 851	319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 002	-78 952
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-425 151</b>	<b>-78 633</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>624 481</b>	<b>-628 690</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>624 481</b>	<b>-628 690</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>624 481</b>	<b>-628 690</b>

MA AS



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

8 604 149

8 427 947

Inventarier

3

239 991

58 668

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**8 844 140**

**8 486 615**

**Summa anläggningstillgångar**

**8 844 140**

**8 486 615**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

52 262

287 294

Övriga fordringar

108 854

519 880

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

118 267

40 903

**Summa kortfristiga fordringar**

**279 383**

**848 077**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

557 056

473 826

**Summa kassa och bank**

**557 056**

**473 826**

**Summa omsättningstillgångar**

**836 439**

**1 321 903**

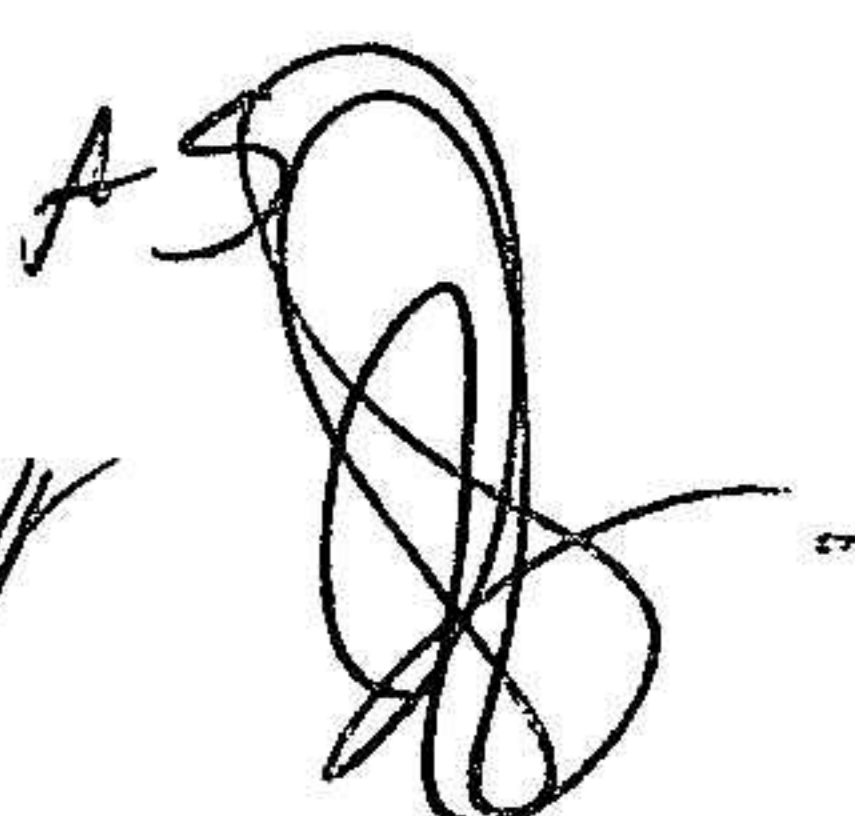
**SUMMA TILLGÅNGAR**

**9 680 579**

**9 808 518**

2024061101650

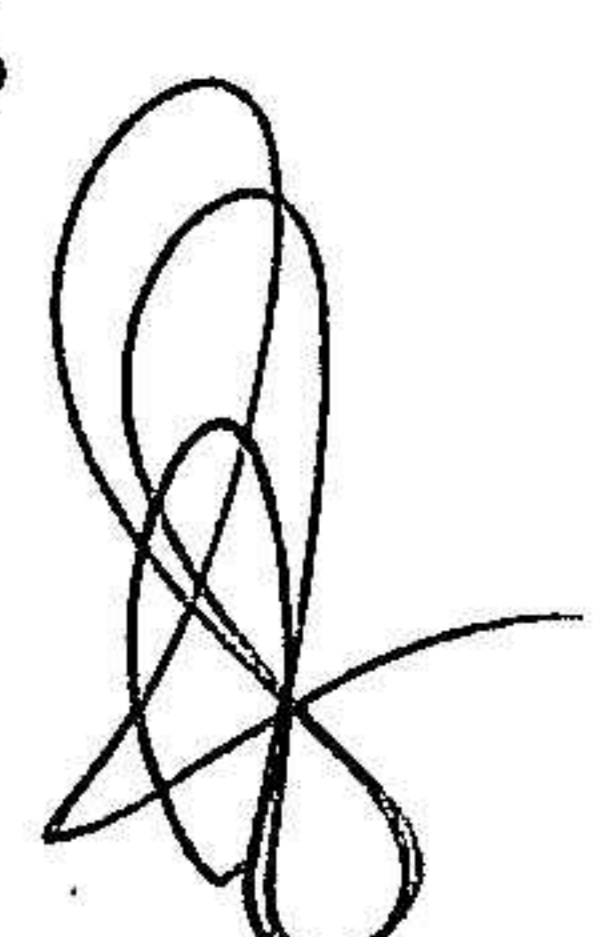
AS  
MK



## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 310	630 000
Årets resultat		624 481	-628 690
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>625 791</b>	<b>1 310</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>650 791</b>	<b>26 310</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4		
	5, 6	5 828 500	6 468 250
Skulder till koncernföretag		1 422 000	1 602 000
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		948 000	1 068 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 198 500</b>	<b>9 138 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	538 000	301 400
Leverantörsskulder		105 517	5 438
Skulder till koncernföretag		57 492	0
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		32 133	0
Skatteskulder		5 160	0
Övriga skulder		3 896	54 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		89 090	282 648
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>831 288</b>	<b>643 958</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 680 579</b>	<b>9 808 518</b>

AS  
MA



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	10 år

### Not Uppgifter om moderföretag

Namn	Org.nr	Säte
SF Well Co AB	556764-9461	Stockholm


### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 482 869	0
Inköp	312 896	8 482 869
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 795 765</b>	<b>8 482 869</b>
Ingående avskrivningar	-54 922	0
Årets avskrivningar	-136 694	-54 922
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-191 616</b>	<b>-54 922</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 604 149</b>	<b>8 427 947</b>

### Not 3 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 000	0
Inköp	200 863	60 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>260 863</b>	<b>60 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 332	0
Årets avskrivningar	-19 540	-1 332
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 872</b>	<b>-1 332</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>239 991</b>	<b>58 668</b>

AS  
MA



202406101653

**Not 4 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 927 000	5 296 900
	<b>3 927 000</b>	<b>5 296 900</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

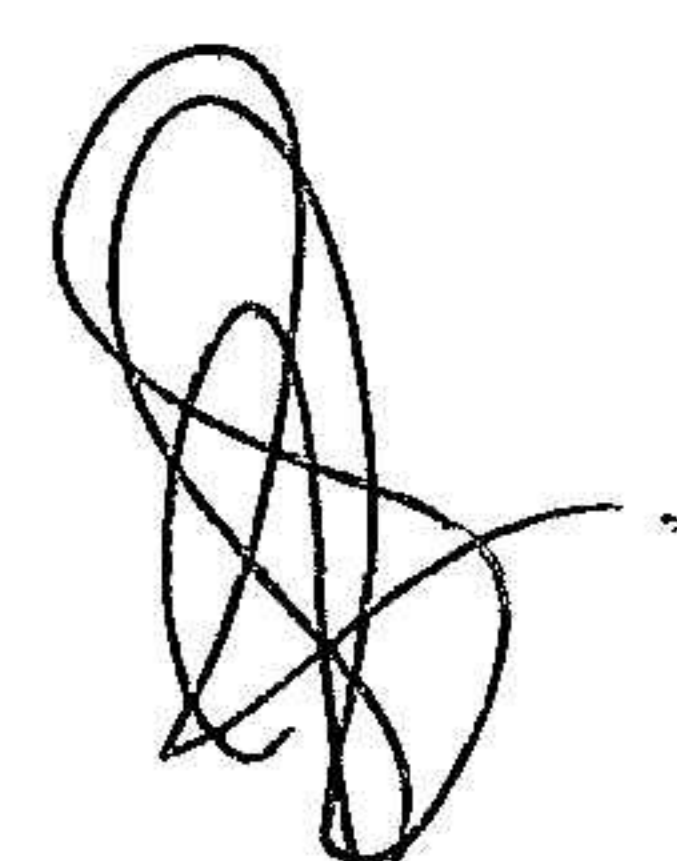
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 845 000	6 845 000
	<b>6 845 000</b>	<b>6 845 000</b>

**Not 6 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 6 366 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 828 500	6 468 250
	<b>5 828 500</b>	<b>6 468 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	538 000	301 400
	<b>538 000</b>	<b>301 400</b>

AS  
MH



Varberg 2024-05-27



Vincent Schaffler  
Verkställande direktör



Abraham Silberman  
Styrelseledamot

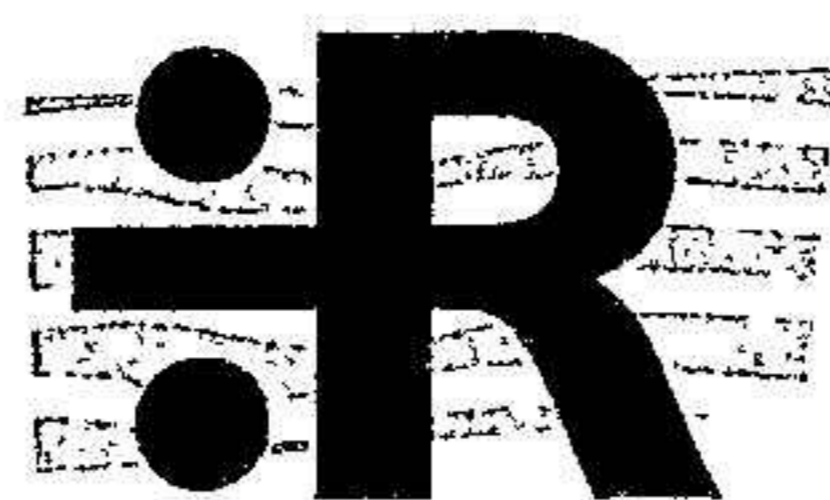
## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-01

Varbergs Revisionsbyrå AB



Mattias Andersson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Vincents fastigheter AB  
Org.nr. 559382-7875

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vincents fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vincents fastigheter 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Vincents 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 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 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.

*[Handwritten signature]*



Varbergs Revisionsbyrå AB

## 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 Vincents fastigheter AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Vincents 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 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 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 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.

Varberg den 1 juni 2024

Varbergs Revisionsbyrå Aktiebolag

Mattias Andersson  
Auktoriserad revisor

2024061101656