

Årsredovisning
för
Vasaparken Fastighets AB
556467-7002

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vasaparken Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Linköping 2023-05-10


Thomas Åhman

Årsredovisning
för
Vasaparken Fastighets AB

556467-7002

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Vasaparken Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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, V Avenue Real Estate AB, Ågruppen Fastighets AB, Vasaparken City AB, Vasaparken Domaren 13 AB, Centria Absalon AB, Vasaparken Stora Torget AB, Vasaparken D8 AB samt Fastighets AB Ormtjusaren.

Bolaget har sitt säte i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vasaparken Fastighets AB har tidigare skrivit ut en kapitaltäckningsgaranti för Vasamark Svenska AB org.nr 556654-8821 som sträcker sig till 2023-06-30.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	29 975	27 460	27 280	26 983
Resultat efter finansiella poster	-5 627	-42 916	6 698	20 672
Soliditet (%)	23	26	37	38

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	271 571 008	-49 302 670	232 268 338
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-49 302 670	49 302 670	0
Årets resultat			-6 582 818	-6 582 818
Belopp vid årets utgång	10 000 000	222 268 338	-6 582 818	225 685 520

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	222 268 338
årets förlust	-6 582 818
	215 685 520
disponeras så att i ny räkning överföres	215 685 520
	215 685 520

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		29 975 321	27 459 885
Övriga rörelseintäkter		1 720 197	3 225 289
Summa rörelseintäkter		31 695 518	30 685 174
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-24 004 979	-17 599 821
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 901 126	-2 962 887
Summa rörelsekostnader		-26 906 105	-20 562 708
Rörelseresultat		4 789 413	10 122 466
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-33 000
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		394	-45 720 574
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	3 838 802	1 551 826
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-338 263
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-14 255 637	-8 498 133
Summa finansiella poster		-10 416 441	-53 038 144
Resultat efter finansiella poster		-5 627 028	-42 915 678
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-844 125	-6 386 992
Summa bokslutsdispositioner		-844 125	-6 386 992
Resultat före skatt		-6 471 153	-49 302 670
Skatter			
Skatt på årets resultat		-111 665	0
Årets resultat		-6 582 818	-49 302 670

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4, 5	290 233 264	291 105 822
Inventarier, verktyg och installationer	6	4 469 461	3 630 824
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	43 765 102	5 761 479
Summa materiella anläggningstillgångar		338 467 827	300 498 125

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	8	458 954 007	457 754 007
Andra långfristiga värdepappersinnehav		533 832	533 832
Summa finansiella anläggningstillgångar		459 487 839	458 287 839
Summa anläggningstillgångar		797 955 666	758 785 964

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 281 248	6 660 708
Fordringar hos koncernföretag		138 405 428	95 468 848
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	1 207 378
Övriga fordringar		22 421 898	22 163 543
Summa kortfristiga fordringar		166 108 574	125 500 477

Kassa och bank

Kassa och bank		22 217	102 426
Summa kassa och bank		22 217	102 426
Summa omsättningstillgångar		166 130 791	125 602 903

SUMMA TILLGÅNGAR

964 086 457

884 388 867

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000 000	10 000 000
Summa bundet eget kapital		10 000 000	10 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		222 268 338	271 571 008
Årets resultat		-6 582 818	-49 302 670
Summa fritt eget kapital		215 685 520	222 268 338
Summa eget kapital		225 685 520	232 268 338
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		417 712	417 712
Summa obeskattade reserver		417 712	417 712
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	9, 10	0	434 786
Övriga skulder till kreditinstitut	11	82 936 328	113 263 627
Summa långfristiga skulder		82 936 328	113 698 413
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	302 165 489	222 963 925
Leverantörsskulder		2 593 054	1 100 489
Skulder till koncernföretag		185 098 507	159 827 883
Skatteskulder		1 419 651	0
Övriga skulder		148 221 397	149 230 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 548 799	4 881 559
Summa kortfristiga skulder		655 046 897	538 004 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		964 086 457	884 388 867

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

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	3 838 802	1 551 826
	3 838 802	1 551 826

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	14 255 637	8 498 133
	14 255 637	8 498 133

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	326 169 016	321 521 675
Inköp	1 880 238	4 647 341
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	328 049 254	326 169 016
Ingående avskrivningar	-35 063 194	-32 348 707
Årets avskrivningar	-2 752 796	-2 714 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 815 990	-35 063 194
Utgående redovisat värde	290 233 264	291 105 822

Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	461 075 000	338 097 000
	461 075 000	338 097 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 942 049	1 488 139
Inköp	986 967	3 453 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 929 016	4 942 049
Ingående avskrivningar	-1 311 225	-1 062 825
Årets avskrivningar	-148 330	-248 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 459 555	-1 311 225
Utgående redovisat värde	4 469 461	3 630 824

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 761 479	2 969 146
Inköp under året	38 003 623	2 792 333
	43 765 102	5 761 479

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	501 160 007	334 589 090
Inköp	1 200 000	166 570 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	502 360 007	501 160 007
Ingående nedskrivningar	-43 406 000	0
Årets nedskrivningar	0	-43 406 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-43 406 000	-43 406 000
Utgående redovisat värde	458 954 007	457 754 007

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	104 344 683
	0	104 344 683

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 385 101 817 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	82 936 328	113 263 627
	82 936 328	113 263 627
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	302 165 489	222 963 925
	302 165 489	222 963 925

Not 11 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	25 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	434 786

Not 12 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtagande	90 050 000	90 590 000
	90 050 000	90 590 000

Generellt Borgensåtaganden avseende Bardfast AB, org.nr 556749-9727, V Avenue Real Estate AB, org.nr 556755-4158, Vasaparken City AB, org.nr 556937-3987, Linköpingsinvest AB org.nr 556309-2138, Vasaparken Domaren 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 13 Uppgifter om moderföretag

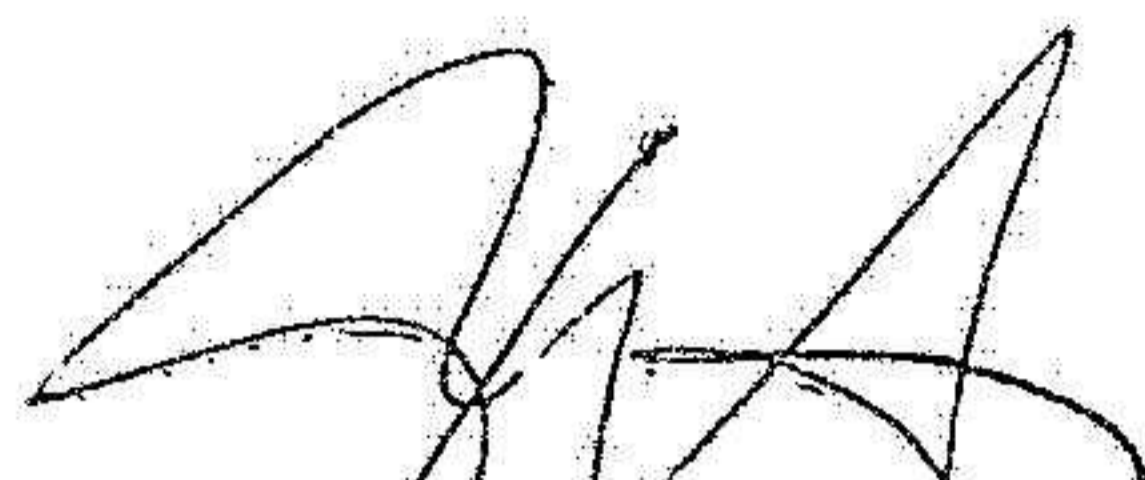
Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Linköpingsinvest AB med organisationsnummer 556309-2138 med säte i Linköping.

Vasaparken Fastighets AB
Org.nr 556467-7002

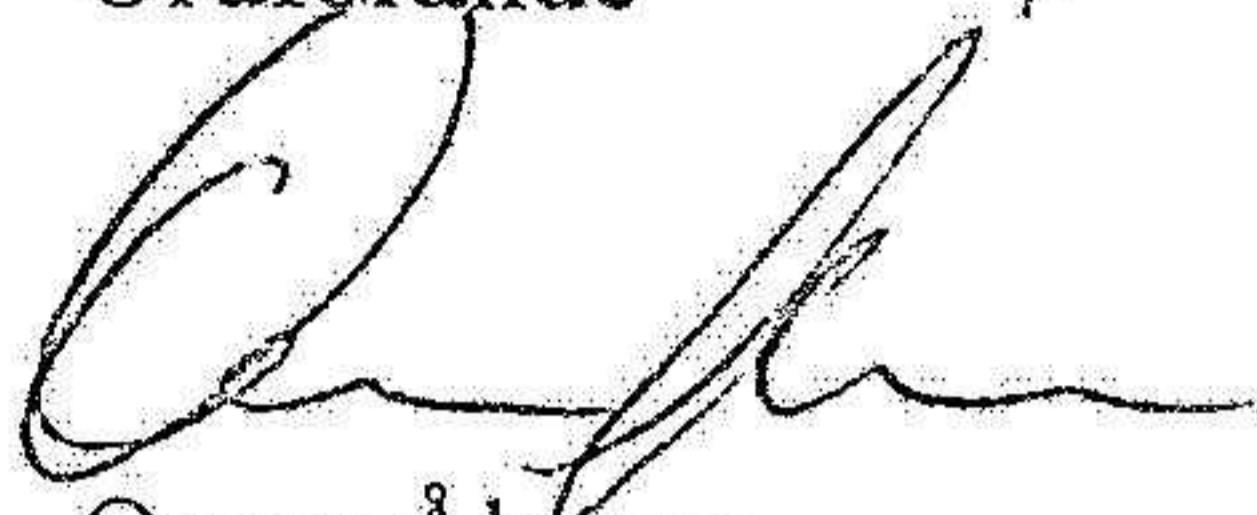
8 (8)

2023061218699

Linköping 2023-05-10



Thomas Åhman
Ordförande



Oscar Åhman
Verkställande direktör



Monika Åhman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vasaparken Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vasaparken Fastighets 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 för Vasaparken Fastighets AB.

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 Vasaparken Fastighets 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 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 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.

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 AB för år 2022 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 AB 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 ersättningskyldighet mot bolaget
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 2023-05-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor