

Årsredovisning för  
**Vivero Gyldenlöve AB**  
559137-9234

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Vivero Gyldenlöve AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06-10

  
Mats Linder

Årsredovisning för  
**Vivero Gyldenlöve AB**  
559137-9234

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vivero Gyldenlöve AB, 559137-9234, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Gyldenlöve 16 i Uddevalla.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	<i>Belopp i kr</i>			
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	18 652 323	17 643 844	15 033 368	14 347 540
Res. efter finansiella poster	2 895 680	1 887 152	1 968 774	5 531 160
Rörelsemarginal %	44,4	22,7	28	38,6
Balansomslutning	202 461 696	203 511 756	203 195 706	186 638 448
Soliditet %	3,4	15,1	15,1	15,7

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Totala tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % -aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

### Ägarförhållnaden

Bolaget är 100% ägd av Vivero AB (559104-2865)

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Vid årets början	50 000		30 532 100	90 871	30 622 971
Utdelning			-25 000 000		-25 000 000
Omföring av föreg års vinst			90 871	-90 871	-
Årets resultat				1 164 848	1 164 848
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>		<b>5 622 971</b>	<b>1 164 848</b>	<b>6 787 819</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	5 622 971
årets resultat	1 164 848
Totalt	6 787 819
disponeras för utdelning	3 000 000

balanseras i ny räkning	3 787 819
Summa	<u>6 787 819</u>

Bolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och Bokföringsnämndens uttalande. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarbar med hänsyn till de parametrar (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt) som anges i 17 kap 3 §, andra och tredje stycket, i aktiebolagslagen.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		18 652 323	17 643 844
Övriga rörelseintäkter		963 386	-
		<u>19 615 709</u>	<u>17 643 844</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-6 025 868	-7 999 218
Övriga externa kostnader		-2 591 612	-2 765 363
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 722 760	-2 866 140
		<u>8 275 469</u>	<u>4 013 123</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	922	206 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-5 380 711	-2 332 563
		<u>2 895 680</u>	<u>1 887 152</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Bokslutsdispositioner		-1 162 000	-1 650 000
		<u>1 733 680</u>	<u>237 152</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat		-568 832	-146 281
		<u>1 164 848</u>	<u>90 871</u>
<b>Årets resultat</b>			

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	180 450 421	180 752 526
Byggnadsinventarier	5	562 592	752 692
		<u>181 013 013</u>	<u>181 505 218</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar hos koncernföretag		14 351 772	14 351 772
		<u>14 351 772</u>	<u>14 351 772</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>195 364 785</u>	<u>195 856 990</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		3 666 464	3 431 912
Fordringar hos koncernföretag		500 000	288 623
Övriga fordringar		59 152	225 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		254 402	1 694 247
		<u>4 480 018</u>	<u>5 640 461</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>2 616 893</u>	<u>2 014 305</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>7 096 911</u>	<u>7 654 766</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>202 461 696</u>	<u>203 511 756</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		5 622 971	30 532 100
Årets resultat		1 164 848	90 871
		<u>6 787 819</u>	<u>30 622 971</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>6 837 819</u>	<u>30 672 971</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld		7 202 527	7 289 874
		<u>7 202 527</u>	<u>7 289 874</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	108 073 540	110 917 100
Skulder till koncernföretag		43 214 000	43 214 000
		<u>151 287 540</u>	<u>154 131 100</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		2 843 560	2 843 560
Förskott från kunder		-	-9 503
Leverantörsskulder		599 559	1 803 882
Skulder till koncernföretag		26 409 431	250 000
Skatteskulder		160 123	222 712
Övriga kortfristiga skulder		638 922	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 482 215	6 307 160
		<u>37 133 810</u>	<u>11 417 811</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>202 461 696</u>	<u>203 511 756</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Övriga tillgångar, avstättningar och skulder**

Övriga tillgångar, avstättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Intäktsredovisning**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av en gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet itll den del tillgångens prestanda öker i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostander.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme	90
Tak	40
Fasad	40
Inre ytskikt	20
Installationer	40
Byggnadsinventarier	10-20
Inventarier	5-7

### **Inkomstskatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och har införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av de belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

### **Not 2 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	922	1 212
Övrigt	-	205 380
<b>Summa</b>	<b>922</b>	<b>206 592</b>

### **Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-5 380 711	-2 332 563
<b>Summa</b>	<b>-5 380 711</b>	<b>-2 332 563</b>

### **Not 4 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	199 617 410	190 882 507
-Rörelseförvärv	2 230 555	8 734 903
Vid årets slut	201 847 965	199 617 410
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-18 864 884	-16 394 119

-Årets avskrivning	-2 532 660	-2 470 765
Vid årets slut	-21 397 544	-18 864 884
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>180 450 421</b>	<b>180 752 526</b>

**Varav mark**

Akkumulerade anskaffningsvärden	35 685 746	35 685 746
Akkumulerade uppskrivningar	9 220 071	9 220 071
Redovisat värde vid årets slut	44 905 817	44 905 817

**Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 830 527	2 650 527
-Nyanskaffningar		180 000
Vid årets slut	2 830 527	2 830 527
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 077 835	-1 682 460
-Årets avskrivning	-190 100	-395 375
Vid årets slut	-2 267 935	-2 077 835
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>562 592</b>	<b>752 692</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	4 516 879
Omklassificeringar	-	-4 516 879
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 7 Uppskrivningsfond**

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	28 247 331
Belopp som tagits i anspråk under året	-	-28 247 331
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	108 073 540	110 917 100
Skulder till koncernföretag	43 214 000	43 214 000

**Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	132 058 658	132 058 658
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>132 058 658</b>	<b>132 058 658</b>

**Not 10 Koncernuppgifter**

Koncernredovisning upprättas av Vivero AB, 559104-2865, med säte i Stockholm.

## Underskrifter

Stockholm

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

---

Mats Linder  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

---

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

VIVERO GYLDENLÖVE AB 559137-9234 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-14 14:31:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS LINDER

Datum

Mats Linder

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-17 08:36:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Datum

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vivero Gyldenlöve AB, org.nr 559137-9234

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vivero Gyldenlöve AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vivero Gyldenlöve ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Vivero Gyldenlöve AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vivero Gyldenlöve 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 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 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 revisions sed 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](http://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 förvaltning för Vivero Gyldenlöve AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vivero Gyldenlöve 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

---

**2024-05-17 08:49:03 UTC**

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Datum

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post