

Årsredovisning för
Fastighetsbolaget i Visby Innerstan AB
556447-9367

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget i Visby Innerstan AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-06-28. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Visby den 28 juni 2022



Roy Abdel Ahad

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsbolaget i Visby Innerstan AB, 556447-9367 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Gotlands Kronan Holding AB med organisationsnummer 559018-7976.

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Bolagets säte är Gotland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget genomfört ett antal nyanskaffningar av fastigheter i Visby innerstad. Totalsumman för förvärven uppgår till ca 42 mkr. I slutet av räkenskapsåret har bolaget ingått avtal om ytterligare ett förvärv som slutförts under våren 2022.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	10 378 798	7 826 691	7 994 209	5 565 350
Resultat efter finansiella poster	3 121 338	4 870 869	4 263 316	2 575 808
Soliditet, %	21	26	28	27

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	100 000	20 000	32 453 415
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			2 690 209
Vid årets slut	100 000	20 000	35 143 624

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	32 453 414
årets resultat	2 690 210
Totalt	35 143 624
disponeras för	
balanseras i ny räkning	35 143 624
	35 143 624

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

✶

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		10 378 798	7 826 691
Övriga rörelseintäkter		34 625	252 211
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		10 413 423	8 078 902
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 030 841	-897 479
Övriga externa kostnader		-1 969 172	-2 070 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 645 381	-1 104 397
Summa rörelsekostnader		-4 645 394	-4 072 232
Rörelseresultat		5 768 029	4 006 670
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	3 087 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	705
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 646 691	-2 224 006
Summa finansiella poster		-2 646 691	864 199
Resultat efter finansiella poster		3 121 338	4 870 869
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-680 000	-665 000
Övriga bokslutsdispositioner		1 000 000	-
Summa bokslutsdispositioner		320 000	-665 000
Resultat före skatt		3 441 338	4 205 869
Skatter			
Skatt på årets resultat		-751 128	-243 790
Årets resultat		2 690 210	3 962 079

2022071326519

9

2022071326520

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	1	433 333	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		433 333	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	159 257 042	119 102 893
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	2 530 577	950 000
Summa materiella anläggningstillgångar		161 787 619	120 052 893
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	300 000	10 030 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	12 500	12 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 410 000	2 410 000
Andra långfristiga fordringar	7	1 450 000	1 450 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 172 500	13 902 500
Summa anläggningstillgångar		166 393 452	133 955 393
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		554 185	683 732
Övriga fordringar		14 500 124	1 350 708
Summa kortfristiga fordringar		15 054 309	2 034 440
<i>Kassa och bank</i>		335 479	569 315
Summa omsättningstillgångar		15 389 788	2 603 755
SUMMA TILLGÅNGAR		181 783 240	136 559 148

7

2022071326521

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		32 453 415	28 491 335
Årets resultat		2 690 210	3 962 079
Summa fritt eget kapital		35 143 625	32 453 414
Summa eget kapital		35 263 625	32 573 414
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		3 847 000	3 167 000
Summa obeskattade reserver		3 847 000	3 167 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	115 883 640	84 879 520
Skulder till koncernföretag	10	5 513 257	8 013 257
Summa långfristiga skulder		121 396 897	92 892 777
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 031 200	2 790 800
Förskott från kunder		-	410 441
Leverantörsskulder		338 572	336 836
Skatteskulder		11 795	301 174
Övriga skulder		15 186 738	2 058 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 707 413	2 028 697
Summa kortfristiga skulder		21 275 718	7 925 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 783 240	136 559 148

9

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Koncernredovisning har ej upprättats i enlighet med årl 7 KAP 3 §.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
-Goodwill	20
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2

Not 1 Goodwill

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	500 000	
Vid årets slut	500 000	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-66 667	
Vid årets slut	-66 667	
Redovisat värde vid årets slut	433 333	

Not 2 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	124 229 481	77 598 026
-Nyanskaffningar via fusion Visby S:ta Maria 21		19 544 385
-Nyanskaffningar	41 732 863	27 087 070
	165 962 344	124 229 481
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 126 588	-4 022 191
-Årets avskrivning enligt plan	-1 578 714	-1 104 397
	-6 705 302	-5 126 588
Redovisat värde vid årets slut	159 257 042	119 102 893

7

2022071326523

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	950 000	700 000
Omklassificeringar		-700 000
Pågående ombyggnad fastighet	1 580 577	950 000
Redovisat värde vid årets slut	2 530 577	950 000

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 030 000	5 130 000
-Tillkommande fordringar		4 900 000
-Reglerade fordringar	-9 730 000	
Redovisat värde vid årets slut	300 000	10 030 000

Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 500	
-Förvärv		12 500
Vid årets slut	12 500	12 500

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 410 000	3 860 000
-Avgående tillgångar		-1 450 000
Redovisat värde vid årets slut	2 410 000	2 410 000

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 450 000	1 450 000
Redovisat värde vid årets slut	1 450 000	1 450 000

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	96 647 640	50 297 740
	96 647 640	50 297 740

9

Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	123 433 000	94 072 000
Pantsatt andel i bostadsrätt	2 200 000	2 200 000
Summa ställda säkerheter	125 633 000	96 272 000

Eventualförplikelser

<i>Eventualförplikelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-----------------------------	-------------	-------------

Not 10 Skulder till koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen</i>		
	5 513 257	8 013 257
	5 513 257	8 013 257

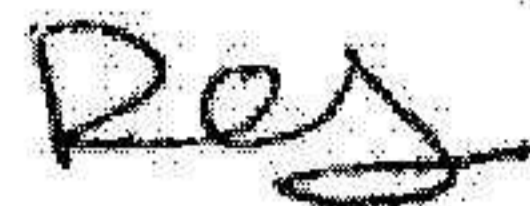
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har verksamheten bedrivits som tidigare. Företaget har inte märkt av någon betydande påverkan av Corona-pandemin under våren, men följer uppmärksamt om det skulle få en påverkan. Det förvärv av en fastighet som inleddes under slutet av 2021 har slutförts under våren 2022.

R


Underskrifter

Visby den 28 juni 2022



Roy Abdel Ahad

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 juni 2022



Per Gardelin
Auktoriserad revisor

2022071326525

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget i Visby Innerstan AB
Org.nr. 556447-9367

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget i Visby Innerstan AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget i Visby Innerstan ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Fastighetsbolaget i Visby Innerstan AB enligt god revisionsred 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 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 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 förvaltning för Fastighetsbolaget i Visby Innerstan AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Fastighetsbolaget i Visby Innerstan 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, viktiga 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.

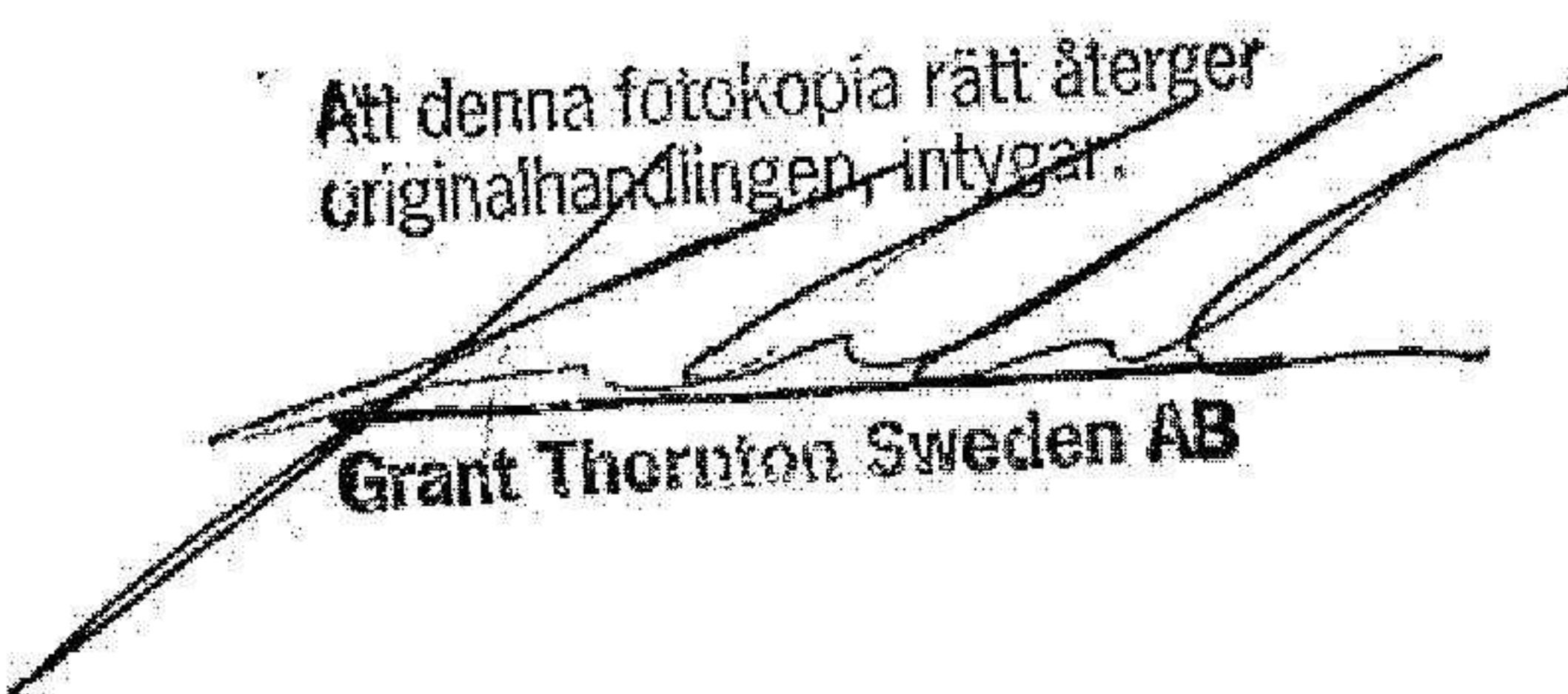
Visby den 28/6 2022



Per Gardelin

Auktoriserad revisor

Att denna fotokopia rätt återger originalhandlingen, intygar



Grant Thornton Sweden AB