

Årsredovisning

för

Gotland Visby Kopparslagaren 2 AB

559048-3664

Räkenskapsåret

2022-10-01 – 2023-09-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Gotland Visby Kopparslagaren 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 27 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm, den 10/4 2024



Nina Tour

Årsredovisning

för

Gotland Visby Kopparslagaren 2 AB

559048-3664

Räkenskapsåret

2022-10-01 – 2023-09-30

GS
W

Styrelsen för Gotland Visby Kopparlagaren 2 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-10-01 – 2023-09-30.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet. Fastigheten som i nuläget ägs av bolaget är ett vårdhem med en hyresgäst.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ukraina:

Händelserna i Ukraina fortsätter att chocka och föra med sig omfattande fördömanden. Västländer svarade på Rysslands attack som startade den 24 februari 2022, med omfattande sanktioner: USA, Storbritannien och Europeiska unionen har infört sanktioner mot ryska banker, statligt ägda företag (SOEs) och individer med nära kopplingar till president Putin. Situationen fortsätter att övervakas noggrant men det har för närvarande ingen direkt påverkan på bolaget.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Den viktigaste risken som påverkar företaget är kopplad till värderingen av fastigheten. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en betydande effekt på fastighetsvärdet och medför en osäkerhet.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till M&G European Secured Property Holding Company S.a.r.l., org. nr B193079 med säte i Luxemburg.

Årsredovisningen för koncernen i vilket bolaget ingår, M&G European Secured Property Income Fund FCP-FIS, finns att tillgå på registrerat kontor 16 Boulevard Royal, L-2449 Luxemburg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Hyresintäkter	8 407	8 051	7 840	7 941	8 014
Resultat efter finansiella poster	-894	-1 337	-850	-785	-970
Balansomslutning	96 229	98 545	99 776	98 677	99 522
Soliditet (%)	10,2	0,4	1,5	0,9	2,3

GS LG BT

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	2 166	-1 849	367
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-1 849	1 849	0
Erhållna aktieägartillskott		11 000		11 000
Årets resultat			-1 545	-1 545
Belopp vid årets utgång	50	11 317	-1 545	9 822

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 316 832
årets förlust	-1 545 268
	9 771 564

disponeras så att
i ny räkning överföres

9 771 564

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30
Hysesintäkter		8 407 8 407	8 051 8 051
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 107	-2 310
Övriga externa kostnader		-1 243	-1 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 202	-2 202
		-5 552	-5 573
Rörelseresultat		2 855	2 478
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 807	-3 815
		-3 749	-3 815
Resultat efter finansiella poster		-894	-1 337
Resultat före skatt		-894	-1 337
Skatt på årets resultat		-651	-512
Årets resultat		-1 545	-1 849

GS
L
R

Balansräkning

Tkr

Not

2023-09-30

2022-09-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

4

86 466

88 668

86 466

88 668

Summa anläggningstillgångar

86 466

88 668

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

91

Övriga fordringar

393

781

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46

186

439

1 058

Kassa och bank

9 324

8 819

Summa omsättningstillgångar

9 763

9 877

SUMMA TILLGÅNGAR

96 229

98 545

2024041104089

GS

Balansräkning

Not 2023-09-30 2022-09-30

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

11 317

2 166

Årets resultat

-1 545

-1 849

9 772

317

Summa eget kapital

9 822

367

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

5

826

684

Summa avsättningar

826

684

Långfristiga skulder

6

Skulder till koncernföretag

84 052

95 052

Summa långfristiga skulder

84 052

95 052

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

272

133

Skulder till koncernföretag

312

312

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

945

1 997

Summa kortfristiga skulder

1 529

2 442

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

96 229

98 545

GS
L
K

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Bolaget har sitt säte i Stockholm, och bolagets adress är Strandvägen 7A., 114 56 STOCKHOLM.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dess fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt.

Materiella Anläggningstillgångar

Fastigheter

Bolagets fastigheter upptas till anskaffningsvärde med tillägg för prestandahöjande investeringar. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående fastighetsarbeten.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av anläggningstillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader:	
-Stomme inkl. grund	150 år
-Fasad	40 år
-Tak	50 år
-Inre ytskick	35 år
-Installationer	25 år
Markanläggningar	40 år

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivningen inte skett.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

65 13
B

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalat några löner eller andra ersättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Fastighetskostnader

	2022-10-01	2021-10-01
	-2023-09-30	-2022-09-30
Drift- och underhållskostnader	-2 107	-2 310
	-2 107	-2 310

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-10-01	2021-10-01
	-2023-09-30	-2022-09-30
Räntekostnader till koncernföretag	-3 802	-3 802
Övriga räntekostnader	-5	-13
	-3 807	-3 815

Not 4 Förvaltningsfastigheter

	2023-09-30	2022-09-30
Ingående anskaffningsvärden	99 315	99 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 315	99 315
Ingående avskrivningar	-10 646	-8 444
Årets avskrivningar	-2 202	-2 202
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 848	-10 646
Utgående redovisat värde	86 467	88 669

Bolaget äger fastigheten Gotland Visby Kopparslagaren 2.

Not 5 Uppskjuten skatteskuld

	2023-09-30	2022-09-30
Belopp vid årets ingång	-685	-543
Årets avsättningar	-141	-142
Belopp vid årets utgång	-826	-685

63 19
K

2024041104092

Not 6 Långfristiga skulder

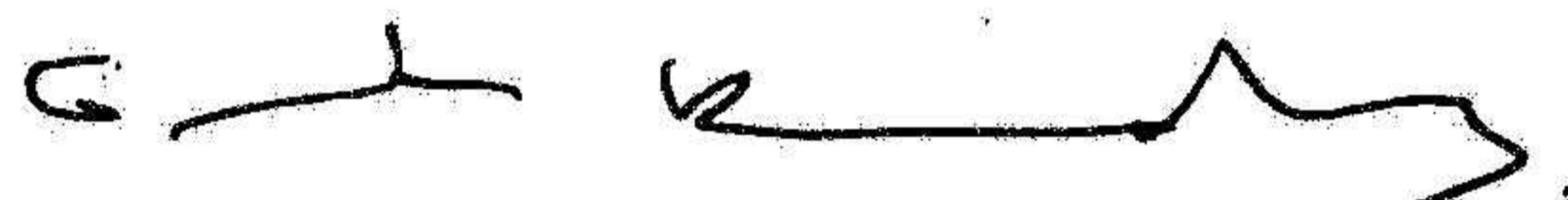
	2023-09-30	2022-09-30
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	84 052	95 052
	84 052	95 052

Lånet förfaller 29 januari 2028. Ränta utgår med 4,0%

Stockholm *11 mars 2024*



Nina Louise Tour
Ordförande



Grant Stuart Broadway



Robert Johan Mauritz Göthe

Vår revisionsberättelse har lämnats *15/3-2024*

Ernst & Young AB



Mikael Edman
Auktoriserad revisor

Certified true copy



CITCO


CITCO (SWEDEN) AB *10.04.2024*
Strandvägen 7A
114 56 Stockholm Phone: +46 (0)8 608 1044
Sweden Fax +46 (0)8 650 4622



Building a better
working world

2024052317931

Certified true copy


CITCO Hanna Yllykve

CITCO (SWEDEN) AB

Strandvägen 7A

114 56 Stockholm

Sweden

Phone: +46 (0)8 608 1044

Fax +46 (0)8 650 4622

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gotland Visby Kopparlagaren 2 AB, org.nr 559048 - 3664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gotland Visby Kopparlagaren 2 AB för räkenskapsåret 2022-10-01 - 2023-09-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gotland Visby Kopparlagaren 2 ABs finansiella ställning per den 30 september 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Gotland Visby Kopparlagaren 2 AB enligt god revisorsred 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 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 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 att 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.





Building a better
working world

2024052317932

Certified true copy
CITCO

Ilmanna Yli Jukka

CITCO (SWEDEN) AB

Strandvägen 7A

114 56 Stockholm
Sweden

Phone: +46 (0)8 608 1044

Fax +46 (0)8 650 4622

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Gotland Visby Kopperslagaren 2 AB för räkenskapsåret 2022-10-01 - 2023-09-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Gotland Visby Kopperslagaren 2 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 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkning

Bolagets egna kapital har under delar av räkenskapsåret understigit hälften av det registrerade aktiekapitalet på sådant sätt att styrelsen, i enlighet med 25 kap. 13 § aktiebolagslagen, har haft en skyldighet att upprätta en kontrollbalansräkning och låta revisorn granska den. Någon kontrollbalansräkning har inte överlämnats till oss för granskning.

Göteborg den 15 mars 2024

Ernst & Young AB

Mikael Edman
Auktoriserad revisor