

Årsredovisning

för

Visby Fastigheter AB

559307-2340

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Visby Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-18. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Visby 2023-06-18

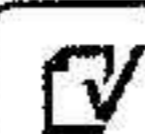
Per Hansson Möllerfors

Årsredovisning
för
Visby Fastigheter AB

559307-2340

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen och verkställande direktören för Visby Fastigheter 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall bedriva förvaltning och uthyrning av fastigheter och bostäder.

Företaget har sitt säte på Gotland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bytt redovisningsregelverk från K2 till K3.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021 (10 mån)
Nettoomsättning	11 159	11 318
Resultat efter finansiella poster	431	4 729
Soliditet (%)	0,4	0,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	-3 702 149	3 749 552	72 403
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		3 749 552	-3 749 552	0
Årets resultat			347 805	347 805
Belopp vid årets utgång	25 000	47 403	347 805	420 208

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	47 403
årets vinst	347 805
	395 208
disponeras så att i ny räkning överföres	395 208
	395 208

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-03-16 -2021-12-31 (10 mån)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		11 159 313	11 318 269
Övriga rörelseintäkter		-2 310	3 560
		11 157 003	11 321 829
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-4 978 660	-3 904 740
Övriga externa kostnader		-1 359 771	-1 512 952
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 071 896	-589 354
Summa rörelsekostnader		-8 410 327	-6 007 046
Rörelseresultat		2 746 676	5 314 783
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 315 599	-585 710
		-2 315 599	-585 710
Resultat efter finansiella poster		431 077	4 729 073
Resultat före skatt		431 077	4 729 073
Skatt på årets resultat		-83 272	-979 521
Årets resultat		347 805	3 749 552

ank=20230630-2023070303397



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten		16 067	20 379
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	2	0	0
Goodwill	3	0	2 249 647
		16 067	2 270 026
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	106 321 408	93 263 354
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 207 485	466 943
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2 736 014	0
		110 264 907	93 730 297
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	445 000	445 000
		445 000	445 000
Summa anläggningstillgångar		110 725 974	96 445 323
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Förskott till leverantörer		0	32 731
		0	32 731
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		141 836	172 805
Fordringar hos koncernföretag		1 382 129	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		10 000	200 000
Övriga fordringar		23 263	102 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 129	96 955
		1 659 357	572 240
<i>Kassa och bank</i>		415 335	796 475
Summa omsättningstillgångar		2 074 692	1 401 446
SUMMA TILLGÅNGAR		112 800 666	97 846 769

ank=20230630;2023070303398

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

47 403

-3 702 149

Årets resultat

347 805

3 749 552

395 208

47 403

Summa eget kapital

420 208

72 403

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

7

12 471 136

0

Summa avsättningar

12 471 136

0

Långfristiga skulder

8, 9

Skulder till kreditinstitut

70 962 224

0

Skulder till koncernföretag

25 000 000

25 000 000

Summa långfristiga skulder

95 962 224

25 000 000

Kortfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

637 772

69 840 557

Förskott från kunder

0

49 958

Leverantörsskulder

651 047

434 200

Skulder till koncernföretag

0

700

Aktuella skatteskulder

1 318 448

1 032 421

Övriga skulder

3 383

589 025

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 336 448

827 505

Summa kortfristiga skulder

3 947 098

72 774 366

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

112 800 666

97 846 769

ank=20230630;2023070303399

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit. Utöver att fastigheten komponentsindelats och uppskjuten skatt tillkommit på övervärden.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år: Komponentindelning av fastigheten

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken	5 år
Goodwill	5 år

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	25-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 560	0
Inköp	0	21 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 560	21 560
Ingående avskrivningar	-1 181	0
Årets avskrivningar	-4 312	-1 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 493	-1 181
Utgående redovisat värde	16 067	20 379

ank=20230630;2023070303401

Not 3 Goodwill

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 255 827	0
Inköp	0	2 255 827
Omklassificeringar	-2 255 827	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 255 827
Ingående avskrivningar	-6 180	0
Försäljningar/utrangeringar		0
Omklassificeringar	6 180	0
Årets avskrivningar	0	-6 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-6 180
Utgående redovisat värde	0	2 249 647

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 817 548	0
Omklassificeringar	14 931 451	0
Förvärv fusion	0	101 817 548
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 748 999	101 817 548
Ingående avskrivningar	-8 554 194	0
Årets avskrivningar	-1 873 397	-510 077
Förvärv fusion	0	-8 044 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 427 591	-8 554 194
Utgående redovisat värde	106 321 408	93 263 354

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	710 882	0
Inköp	934 729	430 999
Förvärv Fusion	0	279 883
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 645 611	710 882
Ingående avskrivningar	-243 940	0
Årets avskrivningar	-194 186	-71 916
Förvärv fusion	0	-172 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-438 126	-243 939
Utgående redovisat värde	1 207 485	466 943



Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	445 000	0
Inköp	0	445 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	445 000	445 000
Utgående redovisat värde	445 000	445 000

Not 7 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	12 471 136	0
Belopp vid årets utgång	12 471 136	0

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	68 411 136	0
	68 411 136	0

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 71 599 996 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	70 962 224	0
	70 962 224	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	637 772	0
	637 772	0

ank=20230630;2023070303402

Not 10 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har företaget inga eventualförpliktelser.

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	38 111 467	38 111 467
	38 111 467	38 111 467

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Per Hansson Möllerfors
Verkställande direktör

Jonas Bäckstäde

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martina Ronquist
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

ank=20230630:2023070503404



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.06.2023 08:16

SENT BY OWNER:
Frank Nilsson • 16.06.2023 10:27

DOCUMENT ID:
r1nypqtPh

ENVELOPE ID:
BJKJ69Fw3-r1nypqtPh

DOCUMENT NAME:
ÅR Visby Fastigheter AB 2022.pdf
9 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JONAS PATRIK BÄCKSTÄDE jonaslund69@hotmail.com	Signed Authenticated	16.06.2023 10:30 16.06.2023 10:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/27) IP: 217.213.78.223
Per Gunnar Hansson Möllerfors per@autobil.nu	Signed Authenticated	16.06.2023 16:28 16.06.2023 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/04/03) IP: 104.28.64.60
MARTINA RONQUIST martina.ronquist@se.gt.com	Signed Authenticated	18.06.2023 08:16 18.06.2023 08:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/04/01) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Visby Fastigheter AB

Org.nr. 559307 - 2340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Visby Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Visby Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Visby 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 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Visby Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Visby Fastigheter 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 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. 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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 revisionsred 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 revisionsred 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Visby, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Martina Ronquist
Auktoriserad revisor

ank=20230630:2023070303407



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.06.2023 08:15

SENT BY OWNER:
Martina Ronquist • 18.06.2023 08:04

DOCUMENT ID:
rJsVlMnvn

ENVELOPE ID:
S1AYCz3wn-rJsVlMnvn

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Visby Fastigheter AB 2022-01-01–2022-12-31.
pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTINA RONQUIST martina.ronquist@se.gt.com	Signed Authenticated	18.06.2023 08:15 18.06.2023 08:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/04/01) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed