

# Årsredovisning

för

## VÄRDIA FASTIGHETER AB

556569-4121

Räkenskapsåret

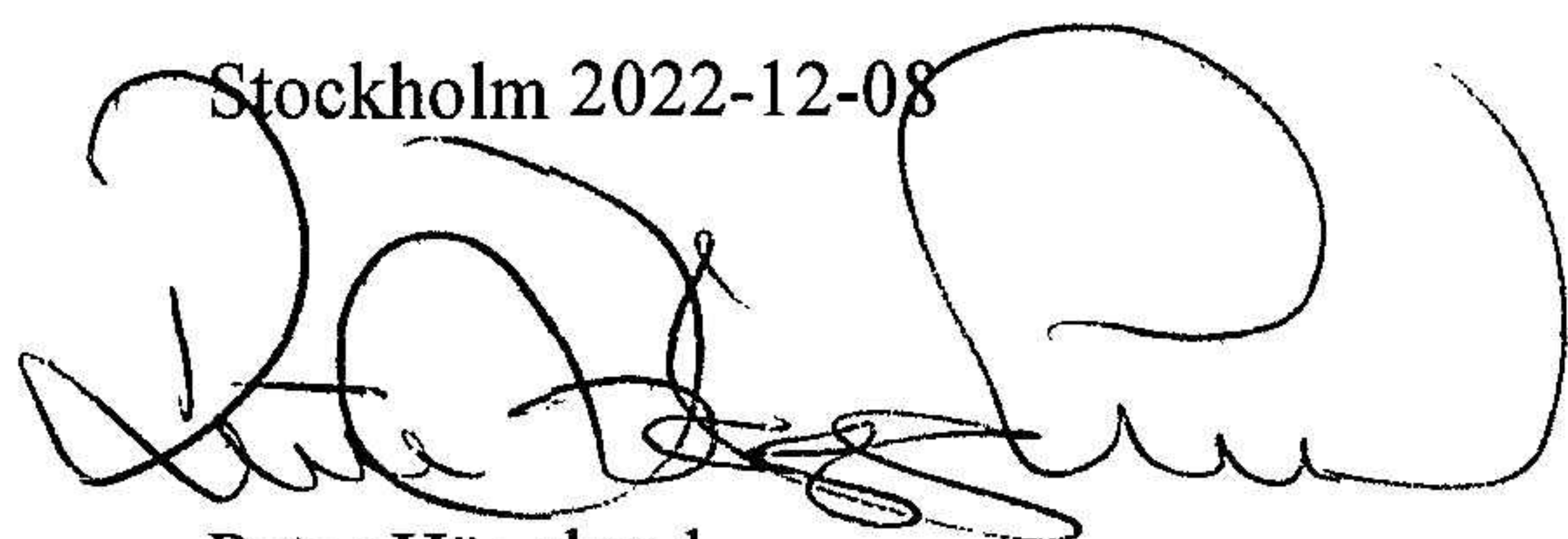
2021-09-01 - 2022-08-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i VÄRDIA FASTIGHETER AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-12-08. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-12-08



Peter Hägglund

**Årsredovisning**  
för  
**VÄRDIA FASTIGHETER AB**

556569-4121

Räkenskapsåret

2021-09-01 - 2022-08-31

Styrelsen och verkställande direktören för VÄRDIA FASTIGHETER AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 bedriver fastighetsvärderingsverksamhet. Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Moderföretag*

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Eminentia AB, organisationsnummer 556596-7519, med säte i Stockholm.

#### *Dotterföretag*

Bolaget äger 100% av aktier, kapital samt röstandel, i Värderaren Fastighets AB, organisationsnummer 556676-8593 med säte i Täby kommun. Detta dotterbolag bedriver fastighetsförvaltning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget förlorade en offentlig upphandling och uppdraget för upphandlande myndighet avslutades i december 2020. Detta innebär att verksamheten sedan dess bedrivs i mindre omfattning men det inträffade påverkar inte den fortsatta driften.

Spridningen av coronaviruset har påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat negativt.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	468	1 890	4 055	4 641
Resultat efter finansiella poster	-139	60	-398	13
Soliditet (%)	46,6	48,9	29,9	30,2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	704 596		<b>824 596</b>
Årets resultat				-139 119	<b>-139 119</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>704 596</b>	<b>-139 119</b>	<b>685 477</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	704 596
årets resultat	-139 118
	<b>565 478</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	565 478
	<b>565 478</b>

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

2023020702588

## Resultaträkning

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		467 533	1 889 599
Övriga rörelseintäkter		0	256 485
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>467 533</b>	<b>2 146 084</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Köpta tjänster		0	-250 000
Övriga externa kostnader		-224 733	-552 766
Personalkostnader	2	-296 680	-1 198 543
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-66 048	-66 048
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-587 461</b>	<b>-2 067 357</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-119 928</b>	<b>78 727</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	561
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 193	-19 777
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-19 190</b>	<b>-19 216</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-139 118</b>	<b>59 511</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	185 183
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>185 183</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-139 118</b>	<b>244 694</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-52 365
<b>Årets resultat</b>		<b>-139 118</b>	<b>192 329</b>

2023020702589

## Balansräkning

Not

2022-08-31

2021-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

363 477

429 525

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**363 477**

**429 525**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

4

1 000 000

1 000 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**1 000 000**

**1 000 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**1 363 477**

**1 429 525**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

3 525

40 246

Fordringar hos koncernföretag

0

185 183

Övriga fordringar

939

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 046

26 908

**Summa kortfristiga fordringar**

**12 510**

**252 337**

##### *Kassa och bank*

Kassa och Bank

5

94 320

5 797

**Summa kassa och bank**

**94 320**

**5 797**

**Summa omsättningstillgångar**

**106 830**

**258 134**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 470 307**

**1 687 659**

2023020702590

## Balansräkning

Not

2022-08-31

2021-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

**Summa bundet eget kapital**

**120 000**

**120 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

704 596

512 267

Årets resultat

-139 118

192 329

**Summa fritt eget kapital**

**565 478**

**704 596**

**Summa eget kapital**

**685 478**

**824 596**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

306 622

386 626

**Summa långfristiga skulder**

**306 622**

**386 626**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

80 004

80 004

Skulder till koncernföretag

366 055

299 260

Övriga skulder

12 883

32 136

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19 265

65 037

**Summa kortfristiga skulder**

**478 207**

**476 437**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 470 307**

**1 687 659**

2023020702591

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Tjänste- och entreprenaduppdrag

Bolaget redovisar utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning i enlighet med BFN:s huvudregel. Bolaget vinstavräknar, i enlighet med BFN:s huvudregel, utförda tjänsteuppdrag med fast pris i den takt arbetet slutförs.

#### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark 25 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Medelantalet anställda	1	2

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 697 588	1 697 588
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 697 588</b>	<b>1 697 588</b>
Ingående avskrivningar	-1 268 063	-1 202 015
Årets avskrivningar	-66 048	-66 048
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 334 111</b>	<b>-1 268 063</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>363 477</b>	<b>429 525</b>

### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

**Not 5 Checkräkningskredit**

	2022-08-31	2021-08-31
Beviljad men ej utnyttjad checkräkningskredit uppgår till	0	500 000
	<b>0</b>	<b>500 000</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	66 610
	<b>0</b>	<b>66 610</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2022-08-31	2021-08-31
Företagsinteckning	600 000	600 000
Fastighetsinteckning	2 000 000	2 000 000
	<b>2 600 000</b>	<b>2 600 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2022-12-08 för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peter Hägglund  
Ordförande

Mats Olsson  
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**VÄRDIA FASTIGHETER AB** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Åke Henrik Olsson

Mats Olsson  
Verkställande direktör

2022-12-02 14:00:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Peter Hägglund

Peter Hägglund  
Ordförande

2022-12-02 17:45:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Marcus Petersson  
Auktoriserad Revisor

2022-12-03 08:04:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023020702594

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Värddia Fastigheter AB, org.nr 556569-4121

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Värddia Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 september 2021 till 31 augusti 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Värddia Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 augusti 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 Värddia Fastigheter AB.

### 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 Värddia Fastigheter 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 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 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.

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 och verkställande direktörens förvaltning för Värddia Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 september 2021 till 31 augusti 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vårdia Fastigheter 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 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 revisionsssed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-12-03 08:02:30 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson

Leveranskanal: E-post

2023020702597