

Årsredovisning

för

Fastighets AB Vaccinhuset

559074-2101

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-26.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Jonas Ramstedt, Styrelseledamot
2024-06-29

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Vaccinhuset avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Information om verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning och äger fastigheten Laboratoriet 1, bolaget är helägt dotterföretag till Landia AB, org nr 559066-7563 med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	22 062	19 760	22 222	19 196	18 870
Resultat efter finansiella poster	2 805	6 294	9 121	6 402	4 476
Balansomslutning	252 169	262 851	273 690	281 205	287 596
Soliditet (%)	1,0	0,4	1,5	3,0	1,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	0	5 538 699	-4 983 674	605 025
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-4 983 674	4 983 674	0
Erhållna aktieägartillskott			10 000 000		10 000 000
Årets resultat				-9 450 658	-9 450 658
Belopp vid årets utgång	50 000	0	10 555 025	-9 450 658	1 154 367

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 11 500 000 kr (1 500 000 kr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 555 025
årets förlust	-9 450 658
	1 104 367
disponeras så att i ny räkning överföres	1 104 367
	1 104 367

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2	22 062 290 22 062 290	19 760 245 19 760 245
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 824 217	-3 141 983
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 622 412	-5 622 412
		-8 446 629	-8 764 395
Rörelseresultat		13 615 661	10 995 850
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		248 415	18 783
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-11 059 016	-4 720 601
		-10 810 601	-4 701 818
Resultat efter finansiella poster		2 805 060	6 294 032
Bokslutsdispositioner	6	-11 580 388	-10 852 850
Resultat före skatt		-8 775 328	-4 558 818
Skatt på årets resultat	8	-675 330	-424 856
Årets resultat		-9 450 658	-4 983 674

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	237 565 415	243 187 827
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	6 111 479	2 179 840
		243 676 894	245 367 667
Summa anläggningstillgångar		243 676 894	245 367 667
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 675 861	4 475 758
Fordringar hos koncernföretag		0	1 770 061
Aktuella skattefordringar		1 176 421	0
Övriga fordringar		142 676	1 491 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 678	78 809
		8 077 636	7 815 941
<i>Kassa och bank</i>		414 511	9 667 715
Summa omsättningstillgångar		8 492 147	17 483 656
SUMMA TILLGÅNGAR		252 169 041	262 851 323

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 555 025	5 538 699
Årets resultat		-9 450 658	-4 983 674
Summa fritt eget kapital		1 104 367	555 025
Summa eget kapital		1 154 367	605 025
Obeskattade reserver	7	1 780 238	687 470
Långfristiga skulder			
	9, 10		
Skulder till kreditinstitut		205 255 550	209 941 800
Övriga skulder		62 500	0
Summa långfristiga skulder		205 318 050	209 941 800
Kortfristiga skulder			
	10		
Skulder till kreditinstitut		7 435 000	7 435 000
Leverantörsskulder		4 705 001	69 776
Skulder till koncernföretag		22 374 624	35 105 079
Övriga skulder		1 335 172	2 014 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 066 589	6 992 356
Summa kortfristiga skulder		43 916 386	51 617 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		252 169 041	262 851 323

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stommar	75 år
Markanläggningar	50 år
Installationer	20 år
Inre ytskikt	30 år
Fasad	30 år
Tak	25 år
Övrigt	30 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

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 Leasingavtal

Årets hyresintäkter avseende leasingavtal, uppgår till 19 670 974 kronor.

Framtida inkomster för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	21 260 418	19 521 100
Senare än ett år men inom fem år	83 107 618	78 001 068
Senare än fem år	186 943 860	195 002 670
	291 311 896	292 524 838

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	-11 058 689	-4 704 282
Räntekostnader för skatter och avgifter	0	-16 319
	-11 058 689	-4 720 601

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	267 687 752	267 687 751
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267 687 752	267 687 751
Ingående avskrivningar	-24 499 924	-18 877 512
Årets avskrivningar	-5 622 412	-5 622 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 122 336	-24 499 924
Utgående redovisat värde	237 565 416	243 187 827

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 179 840	0
Inköp	3 931 639	2 179 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 111 479	2 179 840
Utgående redovisat värde	6 111 479	2 179 840

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-10 487 620	-10 165 380
Avsättning till periodiseringsfond	-1 092 768	-687 470
	-11 580 388	-10 852 850

Not 7 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning periodiseringsfond 2022	687 470	687 470
Avsättning periodiseringsfond 2023	1 092 768	0
	1 780 238	687 470
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	2 747	0

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-675 330	-424 856
Totalt redovisad skatt	-675 330	-424 856

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-8 775 328		-4 558 818
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 807 718	20,60	939 117
Ej avdragsgilla kostnader		-2 232 469		-569 836
Ej skattepliktiga intäkter		5 486		49
Avskrivningar på substansvärde för fastigheter		-794 186		-794 186
Kvarvarande negativt räntenetto		540 868		
Ränta periodiseringsfond		-2 747		
Redovisad effektiv skatt	-7,70	-675 330	-9,32	-424 856

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	175 515 550	180 201 800
	175 515 550	180 201 800

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 212 690 550 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	205 255 550	209 941 800
	205 255 550	209 941 800
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 435 000	7 435 000
	7 435 000	7 435 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Inga

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	253 424 000	253 424 000
	253 424 000	253 424 000

Stockholm

Jonas Ramstedt
Jonas Ramstedt
Ordförande
2024-06-19

Olof Råmsell
Olof Råmsell
Ledamot
2024-06-18

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Vaccinhuset, org.nr 559074-2101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Vaccinhuset för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Vaccinhusets 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 Fastighets AB Vaccinhuset.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vaccinhuset 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 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

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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: 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 Fastighets AB Vaccinhuset 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 ledamöter och verkställande direktören 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 Fastighets AB Vaccinhuset 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 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.

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

Stockholm den 25 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor