

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för


Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 28 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30 juni 2023


Rutger Arnhult
Styrelseledamot

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

ÅRSREDOVISNING FÖR VASABORGEN I VÄXJÖ AB

Styrelsen för Vasaborgen i Växjö AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget ingår i en koncern vars affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva och förädla fastigheter i Sverige.

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Stenbock 10 och Vasaborgen 1 i Växjö kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter, tkr	25 669	25 054	24 629	23 863
Driftsöverskott, tkr	17 070	17 213	17 033	15 689
Förvaltningsresultat, tkr	8 372	10 526	10 969	9 851
Periodens resultat, tkr	5 068	151	-1 046	136
Eget kapital, tkr	24 115	19 047	18 896	19 942
Balansomslutning, tkr	220 337	223 642	229 293	210 973
Soliditet, %	11%	9%	9%	10%

Nyckeltalsdefinitioner: Se Not 29

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

2023072105524

Information om risker, osäkerhetsfaktorer och möjligheter

M2 Asset Management AB (publ) koncernen, i vilken bolaget ingår, är utsatt för olika möjligheter och risker. I all fastighetsförvaltning finns risk för avflyttningar. Vid omflyttningar av hyresgäster kan det uppstå kostnader för både anpassning för ny hyresgäst och vakansperioder. Fastighetsverksamheten finansieras av upplånig från banker och kreditinstitut. Som en följd av detta är koncernen exponerat för finans- och ränterisker. Värdeförändringar på koncernens fastigheter utgör en stor risk men också en stor möjlighet. Värdeförändringar påverkas av faktorer som t ex hur väl koncernen lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstruktur. Omvärldsförändringar påverkar också. Riskerna i koncernens fastighetsverksamhet begränsas av ett antal faktorer.

- 1) Koncernen gör kreditbedömningar vid all nyuthyrning. Vissa hyresavtal kompletteras med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Trots detta finns risken att hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser.
- 2) Finansieringsrisken hanteras genom målsättningar rörande kapitalbindning och kreditvolymmer gentemot motpart. Koncernen har en spridning av upplåning mellan flera kreditgivare vilket minskar finansieringsrisken.
- 3) Koncernen har god kompetens inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Genom den lokala och kundnära organisationen skapas långsiktiga relationer med hyresgästerna och därigenom minskas risken för nya vakanser.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	18 947 301
årets vinst	<u>5 234 139</u>
	<u>24 181 441</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

24 181 441

24 181 441

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

Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

RESULTATRÄKNING	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Belopp i tkr			
Nettoomsättning	4, 5	25 669	25 054
Fastighetskostnader	6	-8 599	-7 841
Driftöverskott		17 070	17 213
Avskrivningar	14	-3 290	-3 337
Bruttoresultat		13 780	13 876
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	7, 8	-1 529	-1 493
Övriga rörelseintäkter		-	142
Rörelseresultat		12 251	12 525
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	535	1 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 414	-3 456
Summa finansiella poster		-3 879	-1 999
Resultat efter finansiella poster		8 372	10 526
Bokslutsdispositioner	11	-1 985	-10 323
Resultat före skatt		6 387	203
Skatt på årets resultat	12, 13	-1 319	-52
ÅRETS RESULTAT		5 068	151

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Belopp i tkr			
Årets resultat		5 068	151
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		5 068	151

Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

BALANSRÄKNING

Not

2022-12-31

2021-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	14	92 040	93 099
Inventarier, verktyg och installationer	15	56	-
Pågående nyanläggningar	16	98	142
Summa materiella anläggningstillgångar		92 194	93 241

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	17	20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 000	20 000

Summa anläggningstillgångar

112 194 **113 241**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	18	-	32
Fordringar hos koncernföretag		101 879	96 509
Övriga fordringar		361	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		151	423
Summa kortfristiga fordringar		102 391	97 024

Kassa och bank

5 752 13 377

Summa omsättningstillgångar

108 143 **110 401**

SUMMA TILLGÅNGAR

220 337 **223 642**

Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		18 947	18 796
Årets resultat		5 068	151
Summa fritt eget kapital		24 015	18 947
Summa eget kapital		24 115	19 047
Obeskattade reserver	19	3 045	1 060
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	20, 21	4 109	4 016
Summa avsättningar		4 109	4 016
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	22	159 184	162 608
Summa långfristiga skulder		159 184	162 608
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder till kreditinstitut		3 423	3 423
Leverantörsskulder		1 391	982
Skulder till koncernföretag		18 503	30 193
Aktuella skatteskulder		1 192	302
Övriga skulder		1	568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 374	1 443
Summa kortfristiga skulder		29 884	36 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 337	223 642

Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	-	18 796	18 896
Årets resultat			151	151
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	0	18 947	19 047
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	-	18 947	19 047
Årets resultat			5 068	5 068
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	0	24 015	24 115

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		12 251	12 525
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar av anläggningstillgångar		3 290	3 337
Koncernintern intäktsränta		-	-1 454
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		15 541	14 408
Erhållen ränta		31	1 456
Erlagd ränta		-4 414	-3 456
Betald inkomstskatt		-336	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		10 822	12 408
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-4 863	-19 223
Minskning av rörelseskulder		-7 917	-12 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 958	-19 568
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-172	-142
Investeringar i pågående projekt		-2 009	-
Investeringar i inventarier		-62	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 243	-142
Finansieringsverksamheten	23		
Lämnade koncernbidrag		-9 630	-
Amortering av skulder hos kreditinstitut		-3 424	-3 423
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		9 630	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 424	-3 423
Årets kassaflöde		-7 625	-23 133
Likvida medel vid årets början		13 377	36 510
Likvida medel vid årets slut	24	5 752	13 377

Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

NOTER

Not 1 Allmän information

Vasaborgen i Växjö AB, org nr 556605-1651, med säte i Jönköping är ett helägt dotterbolag till Locellus i Växjö AB, org nr 556263-4757, med säte i Jönköping, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Vasaborgen i Växjö AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349, med säte i Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

2023072103528

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Upplysningar lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandardens IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Beskrivning av tillämpade värderingsprocess och värderingsteknik samt betydande indata i värdebedömningarna framgår av Not 14.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Hyresgästpassningar	Kontraktperioden
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

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 nedskrivning inte skett.

Leasade tillgångar

Bolaget använder sig av undantaget i RFR2 avseende tillämpningen av IFRS 16, Leasingavtal, vilket innebär att leasingavgifter från leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

2023072103529

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 14 Förvaltningsfastigheter.

Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	2022	2021
Lokaler	9 935	10 740
Bostäder	14 964	13 489
Garage, p-platser och övrigt	770	825
Summa	25 669	25 054

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2022-12-31	2021-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	14 846	13 843
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	11 820	10 824
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	-	-
Summa	26 666	24 667

Not 6 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift- och underhållskostnader	-7 514	-7 097
Fastighetsskatt	-1 085	-744
Summa	-8 599	-7 841

Not 7 Centrala administrations- och marknadsföringskostnader

	2022	2021
Konsult- och revisionsarvoden	-33	-19
Centraladministration	-1 496	-1 473
Summa	-1 529	-1 493

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader avser främst kostnader för funktioner för ledning, marknadsföring, ekonomi, finansiering, personal, juridik och informationsteknologi.

Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

2023072103530

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisor

	2022	2021
Ernst & Young AB revisionsuppdrag	26	-
Grant Thornton Sweden AB revisionsuppdrag	-	19
Summa	26	19

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	504	1 454
Ränteintäkter, övriga	31	2
Summa	535	1 457

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-	-
Räntekostnader, övriga	-4 164	-3 210
Övriga finansiella kostnader	-250	-246
Summa	-4 414	-3 456

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av periodiseringsfond	-1 985	-693
Lämnade koncernbidrag	-	-9 630
Summa	-1 985	-10 323

Not 12 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt - skatt på årets resultat	-1 226	-428
Uppskjuten skatt - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-93	376
Summa	-1 319	-52

Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

Not 13 Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		6 387		203
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-1 316	20,6%	-42
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	0,0%	-3	4,9%	-10
Redovisad effektiv skatt	20,6%	-1 319	25,5%	-52

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	132 874	132 530
Överfört från pågående nyanläggningar	2 053	-
Nyanskaffningar	172	-
Omklassificeringar	-	344
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 099	132 874
Ingående avskrivningar enligt plan	-39 775	-36 438
Årets avskrivningar enligt plan	-3 284	-3 337
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-43 059	-39 775
Utgående redovisat värde	92 040	93 099

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 403 766 tkr (448 846). Värderingen har genomförts internt inom M2 Gruppen och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden i form av driftnetton, investeringar och avyttringar. Driftnettona baseras inledningsvis på faktiska avtal och marknadsanpassas sedan successivt. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt. Förändringarna under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från externa värderare.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Inköp	62	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62	0
Ingående avskrivningar enligt plan	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-6	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6	0
Utgående redovisat värde	56	0

Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

2023072103531

Not 16 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	142	344
Aktiveringar	-2 053	-
Investeringar	2 009	142
Omklassificeringar	-	-344
Utgående redovisat värde	98	142

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	20 000	20 000
Utgående redovisat värde	20 000	20 000

Not 18 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	94	123
Avsättning för osäkra kundfordringar	-94	-91
Utgående redovisat värde	0	32

Avsättning för osäkra kundfordringar

Avsättning vid årets början	-91	-	49
Årets reservering	-3		-42
Avsättning vid årets slut	-94		-91

Åldersfördelade kundfordringar

Ej förfallna kundfordringar	-	26
Förfallna 31 - 90 dagar	-	6
Summa ej nedskrivna kundfordringar	0	32
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	94	91
Summa kundfordringar	94	123

Bolaget har redovisat förluster på -3 tkr (-42) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 19 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2020	367	367
Periodiseringsfond beskattningsår 2021	693	693
Periodiseringsfond beskattningsår 2022	1 985	-
Summa	3 045	1 060

Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

Not 20 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	4 109	4 109
Netto uppskjuten skatteskuld	0	4 109	4 109

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	4 016	4 016
Netto uppskjuten skatteskuld	0	4 016	4 016

Not 21 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-4 016	-93	-4 109
Summa	-4 016	-93	-4 109

2021	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-4 392	376	-4 016
Summa	-4 392	376	-4 016

Not 22 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	159 184	162 608
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	159 184	162 608

Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

2023072103532

Not 23 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	162 608	166 032
Kassaflödespåverkande förändringar	-3 424	-3 424
Utgående redovisat värde långfristiga skulder	159 184	162 608
Kortfristiga lån		
Ingående redovisat värde	3 423	3 423
Utgående redovisat värde kortfristiga lån	3 423	3 423
Utgående redovisat värde	162 607	166 031

Not 24 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	5 752	13 377
Summa	5 752	13 377

Not 25 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	171 166	171 166
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	171 166	171 166
Summa ställda säkerheter	171 166	171 166

Not 26 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Not 27 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % (0) av försäljningen och 24 % (22) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Vasaborgen i Växjö AB
556605-1651

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 29 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

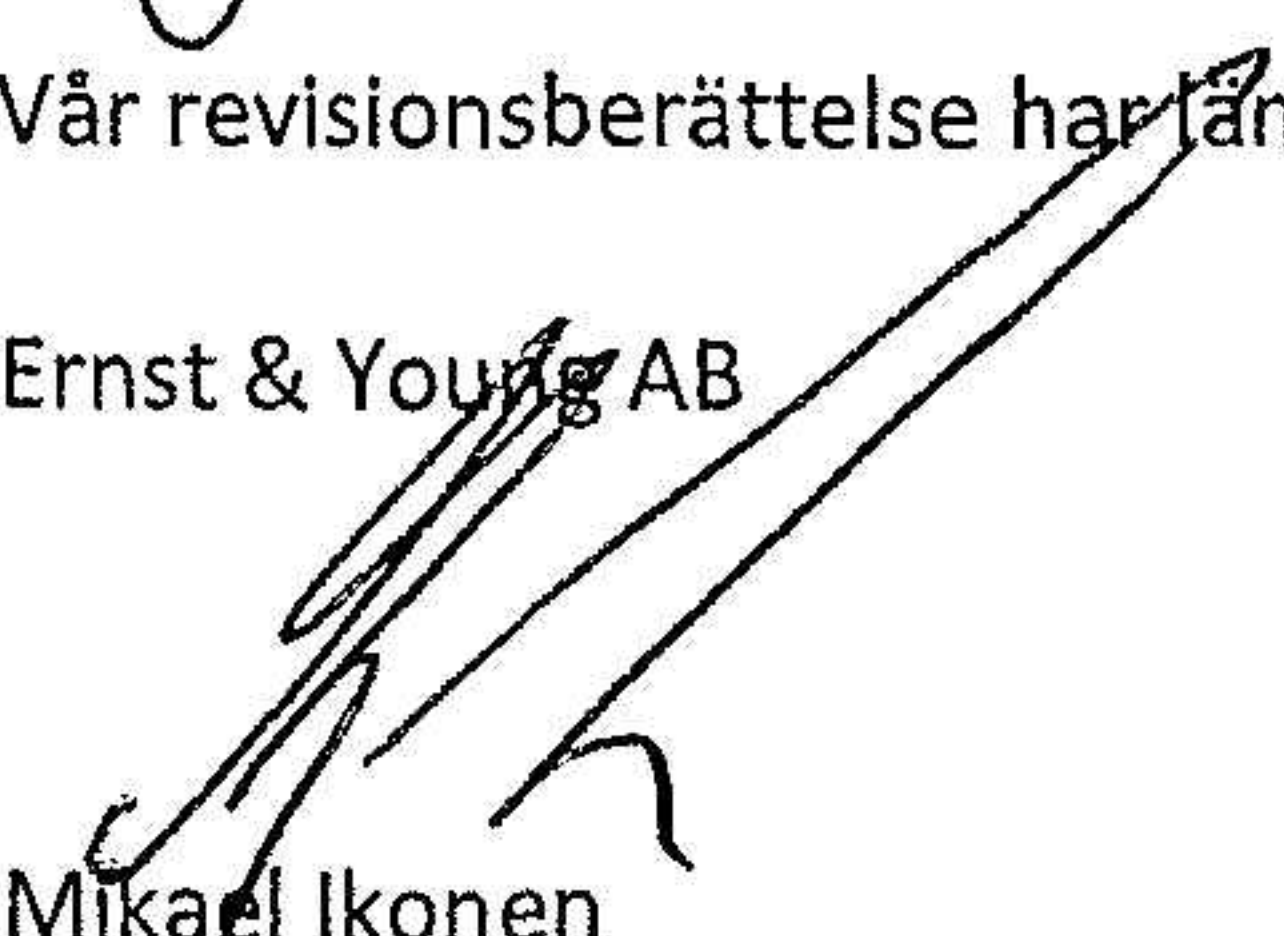
Jönköping den 20 juni 2023



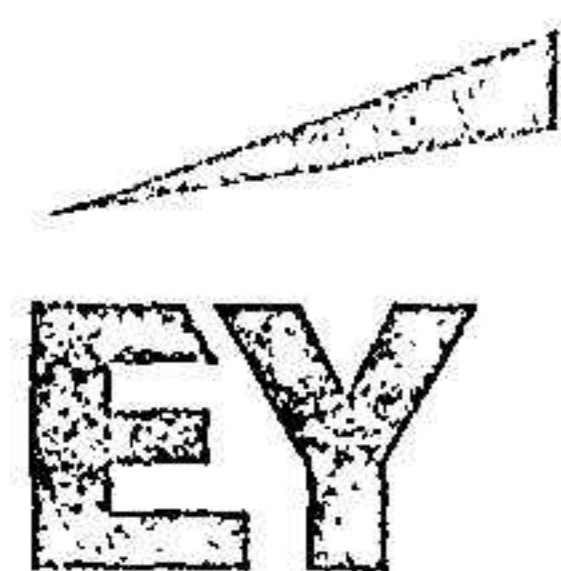
Rutger Arnhult

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 Juni 2023

Ernst & Young AB



Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023072103533

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vasaborgen i Växjö AB, org.nr 556605-1651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vasaborgen i Växjö AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vasaborgen i Växjö ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Vasaborgen i Växjö 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 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.

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 Vasaborgen i Växjö AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Vasaborgen i Växjö 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 styrelseledamoten 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.

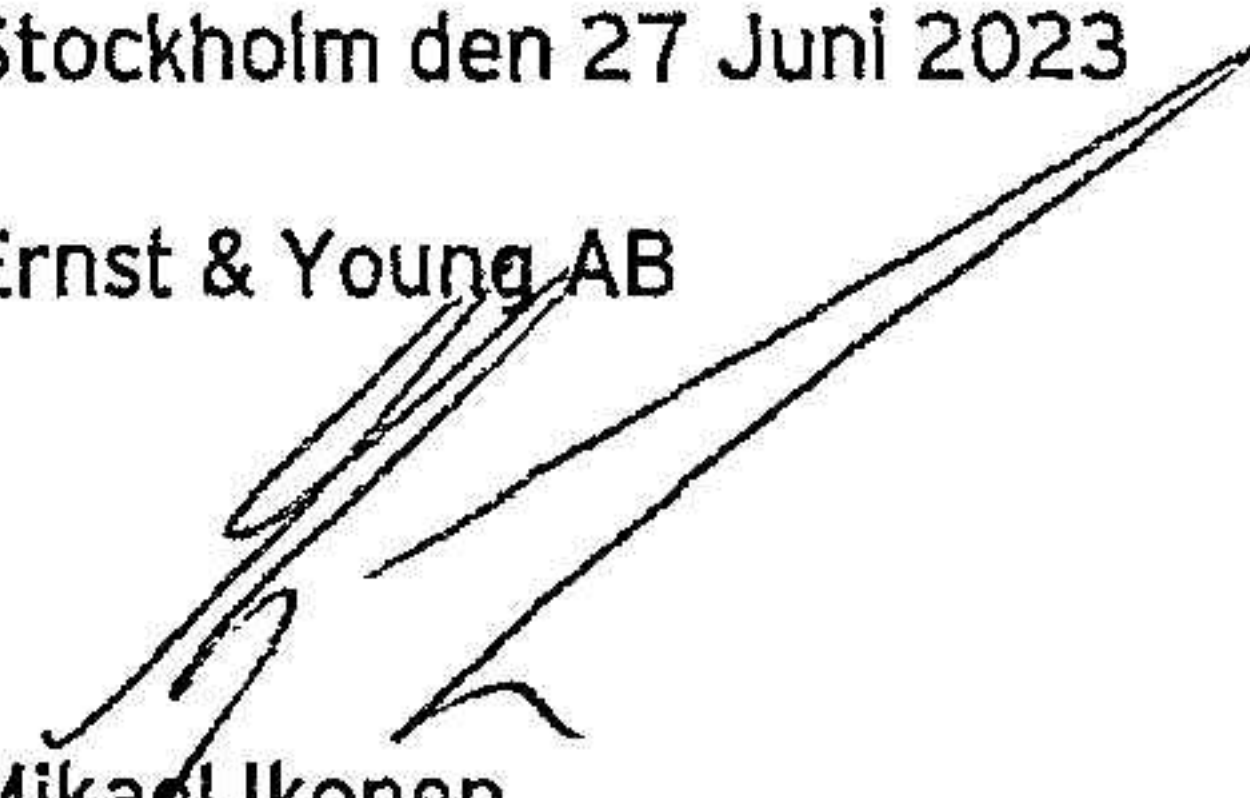
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 räkenskaperna. 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.

Stockholm den 27 Juni 2023

Ernst & Young AB



Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor