

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

för

Varis Förvaltning i Göteborg AB

Org. nr. 556720-7534

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Varis Förvaltning i Göteborg AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen samt att resultaträkningen och balansräkningen i koncernredovisningen har fastställts på årsstämman den 29 juni 2022.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Göteborg den 29 juni 2022.



Vesa Varis

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bolagets huvudsakliga verksamhet är fastighetsförvaltning samt handel med och förvaltning av värdepapper.
Bolagets säte är Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tecknade avtal i november 2020 om avyttring av två tidigare koncernföretag, Ringö Lokaler AB och FIG Tingstadvassen 20:13 KB har fullföljts och tillträdades av köparen den 1 februari 2021. Vidare har aktierna i intresseföretaget Bäckebo Fastighets AB avyttrats.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Koncernen					
Nettoomsättning	26 777	28 168	19 761	16 413	19 810
Resultat efter finansiella poster	43 353	7 288	1 408	-249	40 620
Balansomslutning	254 427	246 859	231 481	220 419	191 349
Soliditet %	56	41	42	44	51

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2016
Moderbolaget					
Nettoomsättning	4 398	2 814	2 592	1 929	405
Resultat efter finansiella poster	41 844	5 425	3 500	1 884	35 447
Balansomslutning	169 532	139 100	127 011	126 419	94 281
Soliditet %	73	59	60	60	82

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
Koncernen				
Ingående balans	100 000	-523 594	101 975 027	101 551 433
Utdelning på ordinarie stämma			-1 775 000	-1 775 000
Förskjutning från fria reserver		555 800	-555 800	
Omräkningsdifferens vid försäljning			-309 088	-309 088
Årets resultat enl fastställd RR			42 700 470	42 700 470
	<u>100 000</u>	<u>32 206</u>	<u>142 035 609</u>	<u>142 167 815</u>

Förändringar i eget kapital

<i>Moderbolaget</i>	Aktie- kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	100 000	81 876 372	81 976 372
Utdelning enligt stämmobeslut		-1 775 000	-1 775 000
Årets resultat enl fastställd RR		42 761 607	42 761 607
Utgående balans	<u>100 000</u>	<u>122 862 979</u>	<u>122 962 979</u>

k=20220712;20220713;0309

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital 122 862 979 kr, disponeras enligt följande.

till aktieägarna utdelas	1 475 000
Balanseras i ny räkning	<u>121 387 979</u>
	122 862 979

Utdelning per aktie uppgår till 1 475 kr.

Styrelsen föreslår att betalningsdagen för utdelningen bestäms till dagen för årsstämman, 2022-06-29. Styrelsen anser att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021-01-01	2020-01-01	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Rörelsens intäkter m m	1				
Nettoomsättning		26 777 002	28 168 385	4 397 667	2 813 985
Förändring av pågående arbeten för annans räkning		-891 548	0	-891 548	0
Övriga rörelseintäkter		286 011	527 793	149 057	214 960
		<u>26 171 465</u>	<u>28 696 178</u>	<u>3 655 176</u>	<u>3 028 945</u>
Rörelsens kostnader					
Fastighetskostnader		-8 567 827	-11 863 093	0	0
Handelsvaror		-268 307	-638 208	-305 081	-353 084
Övriga externa kostnader		-2 024 185	-2 333 586	-1 274 438	-1 181 876
Personalkostnader	2	-3 603 918	-4 079 787	-3 603 918	-3 391 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-5 069 685	-5 865 623	-359 650	-283 650
		<u>-19 533 922</u>	<u>-24 780 297</u>	<u>-5 543 087</u>	<u>-5 210 251</u>
Rörelseresultat		6 637 543	3 915 881	-1 887 911	-2 181 306
Resultat från finansiella poster					
Resultat från avyttring av andelar i koncernföretag		28 761 660	0	28 867 929	0
Resultatandelar kommanditbolag (koncern)		0	0	5 000 100	2 075 023
Resultat från avyttring av andelar i intresseföretag		8 422 967	0	8 422 967	0
Nedskrivning av andelar i intresseföretag		-25 000	-305 000	0	-285 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	4	0	5 564 702	0	5 564 702
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 201 567	196 494	1 441 387	251 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 645 709	-2 084 453	-160	0
		<u>43 353 028</u>	<u>7 287 624</u>	<u>41 844 312</u>	<u>5 425 169</u>
Resultat efter finansiella poster					
Bokslutsdispositioner					
Förändring av periodiseringsfond		0	0	-700 000	0
Koncernbidrag, erhållna		0	0	2 050 000	2 025 000
Koncernbidrag, lämnade		0	0	0	0
Resultat före skatt		43 353 028	7 287 624	43 194 312	7 450 169
Uppskjuten skatt		0	0	0	0
Skatt på årets resultat	5	-652 558	-144 133	-432 705	0
		<u>42 700 470</u>	<u>7 143 491</u>	<u>42 761 607</u>	<u>7 450 169</u>
ÅRETS RESULTAT					

BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	6	174 230 948	204 755 248	0	0
Pågående nyanläggning		9 011 172	1 695 753	0	0
Inventarier, verktyg och fordon	7	966 410	1 512 277	702 050	681 700
		<u>184 208 530</u>	<u>207 963 278</u>	<u>702 050</u>	<u>681 700</u>
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	8	0	0	85 604 858	90 798 845
Andelar i intresseföretag	9	4 964 352	365 000	4 939 352	340 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	0	361 680	0	361 680
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		0	0	12 200 000	9 595 450
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		735 000	735 000	735 000	735 000
Andra långfristiga fordringar		33 362 231	23 376 551	33 362 231	23 376 551
		<u>39 061 583</u>	<u>24 838 231</u>	<u>136 841 441</u>	<u>125 207 526</u>
Summa anläggningstillgångar		223 270 113	232 801 509	137 543 491	125 889 226
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Pågående arbeten		0	891 548	0	891 548
Kundfordringar		887 146	1 126 594	209 625	174 044
Fordringar hos koncernföretag		0	0	7 247 043	6 815 465
Fordringar hos intresseföretag		30 000	107 908	30 000	107 908
Skattefordran		0	0	0	36 769
Övriga fordringar		3 681 713	2 318 064	3 030 233	2 164 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		224 942	185 805	141 481	121 232
		<u>4 823 801</u>	<u>4 629 919</u>	<u>10 658 382</u>	<u>10 311 038</u>
Kassa och bank		26 332 767	9 427 494	21 330 045	2 899 422
Summa omsättningstillgångar		31 156 568	14 057 413	31 988 427	13 210 460
SUMMA TILLGÅNGAR		254 426 681	246 858 922	169 531 918	139 099 686

mk=20220712;2022071310311

BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		100 000	100 000	100 000	100 000
Bundna reserver		32 206	-523 594	0	0
		<u>132 206</u>	<u>-423 594</u>	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Fritt eget kapital					
Fria reserver		99 335 139	94 831 536	0	0
Balanserat resultat		0	0	80 101 372	74 426 204
Årets resultat		42 700 470	7 143 491	42 761 607	7 450 169
		<u>142 035 609</u>	<u>101 975 027</u>	<u>122 862 979</u>	<u>81 876 373</u>
Summa eget kapital		142 167 815	101 551 433	122 962 979	81 976 373
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfonder		0	0	700 000	0
Summa obeskattade reserver		0	0	700 000	0
Avsättningar					
Uppskjuten skatt		2 607 289	2 263 743	0	0
Summa avsättningar		2 607 289	2 263 743	0	0
Långfristiga skulder					
Checkräkningskredit	11	0	0	0	0
Skulder till kreditinstitut	12	97 850 000	127 615 800	0	0
Skulder till koncernföretag		0	0	40 750 000	47 500 000
Summa långfristiga skulder		97 850 000	127 615 800	40 750 000	47 500 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		4 060 000	5 312 000	0	0
Leverantörsskulder		1 502 582	1 223 735	92 616	193 345
Skatteskulder		687 468	730 247	398 735	0
Skulder till koncernföretag		0	0	2 167 433	4 828 683
Skulder till intresseföretag		0	223 159	0	223 159
Övriga skulder		2 642 833	5 065 999	2 062 361	4 056 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 908 694	2 872 806	397 794	321 790
Summa kortfristiga skulder		11 801 577	15 427 946	5 118 939	9 623 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		254 426 681	246 858 922	169 531 918	139 099 686

mk=20220712;2022071310312

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Byggbanden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnad och mark.

Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 15-100 år och den genomsnittliga

avskrivningstakten för dessa komponenter är ca 2 %.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen beräknas som kostnad i resultaträkningen.

Förvärvade immateriella och materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och fordon 5-10 år

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Värdering av finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till de belopp som beräknas inflyta.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden.

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Beloppet baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Redovisningsprinciper i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen.

Andelar i dotterföretag och intresseföretag

Andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt. **^**

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Koncernuppgifter

Inköp och försäljning inom koncernen

Av moderföretagets totala inköp och försäljning avser 0% (0%) av inköpen och 65% (90%) av försäljningen andra företag inom den grupp som företaget tillhör.

Not 2 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	2	2	2	2
Män	4	5	4	4
	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>6</u>	<u>6</u>
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Samtliga anställda	2 652 672	3 099 685	2 652 672	2 598 051
	<u>2 652 672</u>	<u>3 099 685</u>	<u>2 652 672</u>	<u>2 598 051</u>
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader	67 510	92 102	67 510	55 969
Sociala avgifter enligt lag och avtal	858 991	843 263	858 991	702 085
	<u>926 501</u>	<u>935 365</u>	<u>926 501</u>	<u>758 054</u>

Not 3 Avskrivningar m.m. på materiella anläggningstillgångar fördelade på funktion

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Byggnad och mark	4 572 277	5 372 054	0	0
Inventarier, vertyg och fordon	497 408	493 569	283 650	283 650
	<u>5 069 685</u>	<u>5 865 623</u>	<u>283 650</u>	<u>283 650</u>

Not 4 Resultatandelar övriga värdepapper

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Återföring nedskrivningar	0	5 564 702	0	5 564 702
	<u>0</u>	<u>5 564 702</u>	<u>0</u>	<u>5 564 702</u>

Not 5 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Aktuell skatt	652 558	144 133	432 705	0
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
Resultat före skatt	43 357 147	6 943 618	43 194 312	7 450 169
Skattekostnad 20,6% (21,4%)	8 931 572	1 485 934	8 898 028	1 594 336
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	73 623	419 805	53 974	143 273
Ej skattepliktiga intäkter	-7 510 167	-1 198 864	-7 681 925	-1 190 846
Justering skattemässigt resultat HB/KB	-203 322	-238 695	-203 322	-238 695
I år nyttjade underskottsavdrag	-639 148	-324 047	-634 050	-308 068
Summa	652 558	144 133	432 705	0

Not 6 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	223 078 416	216 890 575	0	0
Årets anskaffningar	0	6 187 841	0	0
Årets försäljningar/utrangeringar	-29 972 282	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 106 134	223 078 416	0	0
Ingående avskrivningar enligt plan	-18 323 168	-12 951 114	0	0
Årets försäljningar/utrangeringar	4 020 259	0	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-4 572 277	-5 372 054	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 875 186	-18 323 168	0	0
Utgående planenligt restvärde	174 230 948	204 755 248	0	0
Taxeringsvärde för koncernens fastigheter	144 836 000	152 844 000	0	0

Not 7 Inventarier, verktyg och fordon

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 903 443	3 302 708	1 418 250	1 283 250
Inköp	380 000	235 000	380 000	135 000
Försäljningar och utrangeringar	-723 393	-634 265	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 560 050	2 903 443	1 798 250	1 418 250
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 391 166	-1 467 062	-736 550	-452 900
Justering för avskrivningar på sålda inventarier	294 934	569 465	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-497 408	-493 569	-359 650	-283 650
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 593 640	-1 391 166	-1 096 200	-736 550
Utgående planenligt restvärde	966 410	1 512 277	702 050	681 700

Not 8 Moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

					2021-12-31	2020-12-31
Dotterföretag	Org nr	Säte	Andelar	Andel i %		
Varis Måleri AB	556296-8932	Göteborg	6 000	100%	1 867 402	1 867 402
Gothenburg Real Estate AB	559012-9572	Göteborg	500	100%	50 000	50 000
Ringö Lokaler AB	556914-9809	Göteborg	0	0%	0	5 860 014
Varis Exportgatan AB	559116-0352	Göteborg	500	100%	50 000	50 000
Varis Aröds Industri Väg i Göteborg AB	559003-0143	Göteborg	500	100%	36 469 558	36 469 558
Grimbo Företagspark KB	969686-8349	Göteborg	1	100%	47 167 898	42 198 593
FIG Tingstadvassen 20:13 KB	916851-3597	Göteborg	0	0%	0	4 303 278
					85 604 858	90 798 845

Ägarandelen av kapitalet överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 9 Koncernens innehav av andelar i intresseföretag

					2021-12-31	2020-12-31
Intresseföretag	Org.nr	Säte	Andelar	Andel i %		
Gotbo AB	556802-1389	Göteborg	200	20%	20 000	20 000
Bäckebo's Fastighets AB	556948-1384	Göteborg	0	0%	0	320 000
Ingenjöröföretag Börje Lund AB	556347-9970	Göteborg	1 000	50%	4 919 352	0
Entreprenadbolaget Mölndal Dalén 30 AB	559093-9525	Göteborg	250	50%	25 000	25 000
					4 964 352	365 000

Not 9 Moderbolagets innehav av andelar i intresseföretag

<i>Intresseföretag</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Andelar</i>	<i>Andel i %</i>	2021-12-31	2020-12-31
Gotbo AB	556802-1389	Göteborg	200	20%	20 000	20 000
Ingenjörfirma Börje Lund AB	556347-9970	Göteborg	1 000	50%	4 919 352	0
Bäckeboles Fastighets AB	556948-1384	Göteborg	0	0%	0	320 000
					<u>4 939 352</u>	<u>340 000</u>

Not 10 Koncernens innehav av långfristiga värdepapper

	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Andelar</i>	<i>Andel i %</i>	2021-12-31	2020-12-31
Seamless Distribution AB	556610-2660	Sthlm	0	0%	0	361 680
					<u>0</u>	<u>361 680</u>

Not 10 Moderbolagets innehav av långfristiga värdepapper

	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Andelar</i>	<i>Andel i %</i>	2021-12-31	2020-12-31
Seamless Distribution AB	556610-2660	Sthlm	0	0%	0	361 680
					<u>0</u>	<u>361 680</u>

Not 11 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad kredit	0	400 000	0	0
	<u>0</u>	<u>400 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 12 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	16 240 000	21 248 000	0	0
Amortering efter 5 år	81 610 000	106 367 800	40 750 000	47 500 000
	<u>97 850 000</u>	<u>127 615 800</u>	<u>40 750 000</u>	<u>47 500 000</u>

Not 13 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckningar	200 000	200 000	0	0
Fastighetsinteckningar	117 198 600	138 698 600	0	0
Pant i aktier	0	0	0	0
	<u>117 398 600</u>	<u>138 898 600</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 14 Eventualförpliktelser

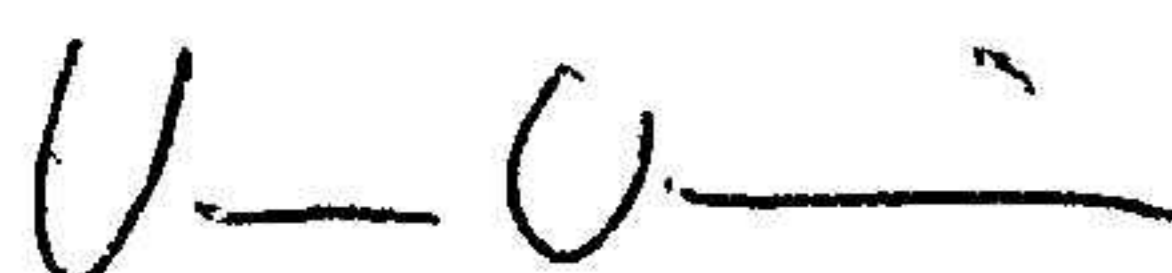
	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtagande för koncernföretag	0	0	15 000 000	33 364 400
Borgensåtagande för intresseföretag	4 574 664	3 000 000	4 574 664	3 000 000
Komplementärsansvar i kommanditbolag	0	0	93 708 836	106 131 872
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>113 283 500</u>	<u>142 496 272</u>

Not 15 Koncernförhållanden

Koncernen består av moderbolaget samt de helägda dotterbolagen Varis Måleri AB, org nr 556296-8932, Gothenburg Real Estate AB, org.nr 559012-9572, Varis Exportgatan 55 AB, org nr 559116-0352, Varis Aröds Industri Väg i Göteborg AB, 559003-0143 samt Grimbo Företagspark KB, org.nr 969686-8349.

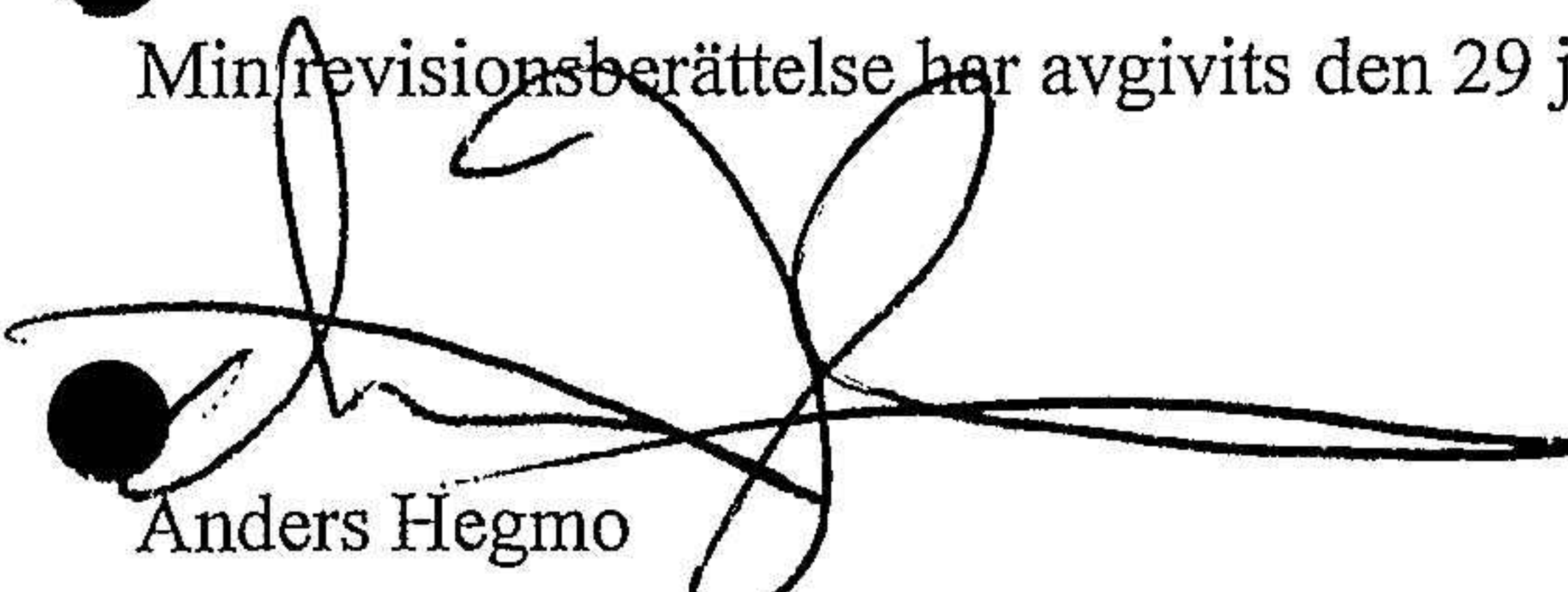
I koncernen ingår också Varis Hildedalsgatan 18 AB, org nr 556728-4061, som är helägt dotterbolag till Varis Måleri AB.

Göteborg den 29 juni 2022.



Vesa Varis

Min revisionsberättelse har avgivits den 29 juni 2022.



Anders Hegmo
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Varis Förvaltning i Göteborg AB
Org.nr 556720-7534

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Varis Förvaltning i Göteborg AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 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 och koncernredovisningen. **A**

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 och koncernredovisningen, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Varis Förvaltning i Göteborg AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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. *λ*

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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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

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 i något väsentligt avseende:

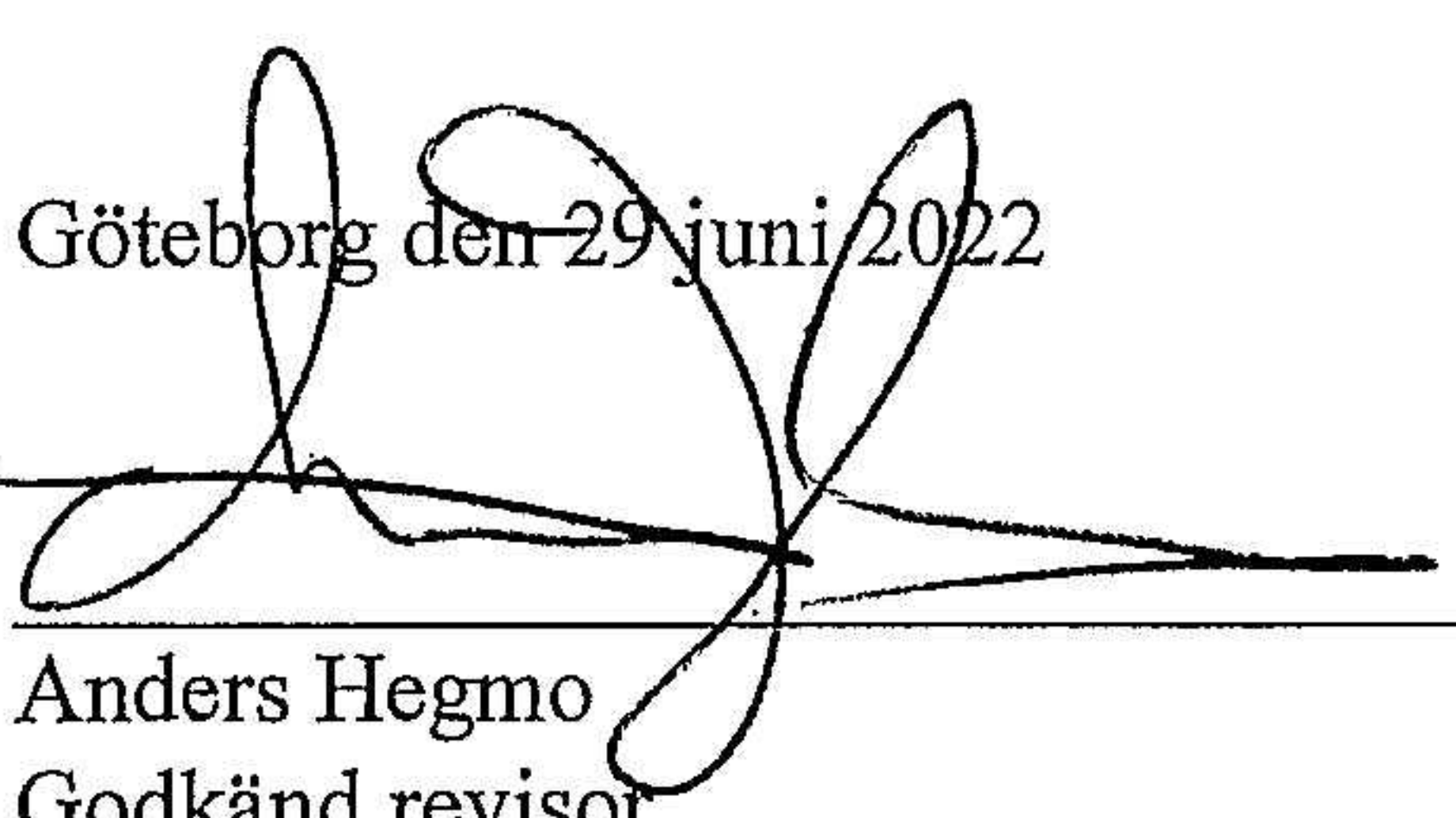
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 29 juni 2022



Anders Hegmo
Godkänd revisor