

Årsredovisning för **Villa Ornäs AB**

556602-0656

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-02. 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

Verner Åmell
Styrelseledamot

2023-06-02

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Villa Ornäs AB, 556602-0656, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget äger en större fastighet, belägen på Djurgården i Stockholm, vilken utgör större delen av bolagets samlade tillgångar. Verksamheten består huvudsakligen av att utveckla och förädla denna fastighet. Bolagets intäkter består uteslutande av hyresintäkter.

Bolaget ägs till 100% av Alpvillan Ekudden Holding AB (556623-1196) och ingår i en större koncern, vilken totalt innefattar sex bolag, med Ulvå AB (559232-3181) som moderbolag. Utöver ovannämnda moderbolag ingår även följande bolag i koncernen: Point of Oaks AB (556594-4898), Åmells Konsthandel Aktiebolag (556078-1054) och Aktiebolaget Iskra (556025-4269).

Väsentliga förändringar i ägarstrukturen

Under december 2021 fick bolaget ett nytt moderbolag genom att det tidigare moderbolaget Point of Oaks Luxembourg SA sålde samtliga sina tillgångar till Ulvå AB, vilket då blev nytt moderbolag i koncernen.

Under våren 2022 har Point of Oaks Luxembourg genomfört en likvidation av sin verksamhet.

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Utöver vad som redogjorts för enligt ovan har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ledningen förväntar sig att verksamheten kommer att utveckla sig i linje med tidigare år och utan några väsentliga avvikelser.

Större delen av bolagets tillgångar är kopplade till fastigheten på Djurgården med tillhörande belåning. Den huvudsakliga risken i verksamheten är därigenom kopplad till ökade räntekostnader och minskade fastighetsvärden. Ledningen i bolaget hanterar dessa risker i den utsträckning som är möjlig, framförallt genom att löpande se över bindningstider och räntenivåer för bolagets lån, samt hålla belåningsgraden i bolaget på en låg nivå.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	0	0	0	0
Rörelseresultat	-1 063 312	-986 603	-912 243	-1 211 511
Resultat efter finansiella poster	-1 887 986	-1 639 238	-1 436 804	-1 730 392
Avkastning på totalt kapital %	-3,5	-3,1	-3,1	-4
Avkastning på sysselsatt kapital %	-3,5	-3,1	-3,1	-4
Avkastning på eget kapital %	-52,2	-45,3	-39,7	-14,4
Balansomslutning	28 273 751	29 009 068	29 834 557	30 403 033
Kassalikviditet %	46,8	44,8	43,3	40
Soliditet %	12,8	12,5	12,1	11,9

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal
Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Avkastning på totalt kapital
(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital
(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Sysselsatt kapital.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Balansomslutning
Totala tillgångar.

Kassalikviditet
(Omsättningstillgångar - Varulager) / Kortfristiga skulder.

Soliditet
(Totalt eget kapital + (100 % -aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	100 000	3 515 501	
Årets resultat			0
Utgående balans	100 000	3 515 501	0

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	3 515 501
Medel att disponera	3 515 501
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	3 515 501
Summa	3 515 501

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Övriga rörelseintäkter		518 686	509 074
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		518 686	509 074
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-681 293	-582 587
Personalkostnader		-64 905	-67 902
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-835 800	-845 188
Summa rörelsens kostnader		-1 581 998	-1 495 677
Rörelseresultat		-1 063 312	-986 603
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	86 134	85 617
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-910 808	-738 252
Summa resultat från finansiella poster		-824 674	-652 635
Resultat efter finansiella poster		-1 887 986	-1 639 238
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 913 541	1 639 238
Summa bokslutsdispositioner	5	1 913 541	1 639 238
Resultat före skatt		25 555	0
Skatter			
Skatt på årets resultat		-25 555	0
Summa skatter		-25 555	0
Årets resultat		0	0

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	24 573 719	25 408 569
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	949
Summa materiella anläggningstillgångar		24 573 719	25 409 518
Summa anläggningstillgångar		24 573 719	25 409 518
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		46 376	0
Fordringar hos koncernföretag		3 585 610	3 536 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	50 313	48 972
Summa kortfristiga fordringar		3 682 299	3 585 719
Kassa och bank			
Kassa och bank		17 733	13 831
Summa kassa och bank		17 733	13 831
Summa omsättningstillgångar		3 700 032	3 599 550
SUMMA TILLGÅNGAR		28 273 751	29 009 068

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 515 501	3 515 501
Summa fritt eget kapital		3 515 501	3 515 501
Summa eget kapital		3 615 501	3 615 501
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 750 000	17 350 000
Summa långfristiga skulder		16 750 000	17 350 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		600 000	600 000
Leverantörsskulder		22 534	6 173
Skulder till koncernföretag		7 188 499	7 368 263
Aktuella skatteskulder		34 254	12 698
Övriga skulder		6 587	4 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	56 376	52 423
Summa kortfristiga skulder		7 908 250	8 043 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 273 751	29 009 068

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning, K3 (2012:1).

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges nedan.

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Byte av redovisningsprincip

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Intäkter tas upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att tillfalla företaget och inte innan inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skatter

Aktuell skatt utgörs av årets inkomstskatt på det skattepliktiga resultatet.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärde minskat med planenliga avskrivningar samt korrigerat för eventuella upp- eller nedskrivningar.

Avskrivningar påbörjas då tillgången tas i bruk. Materiella anläggningstillgångar som är av mindre värde enligt inkomstskattelagen (1999:1229) redovisas som kostnad vid första redovisningstillfället.

Anskaffningsvärdet för materiella anläggningstillgångar är fördelat på komponenter om det består av betydande komponenter med en väsentlig skillnad i nyttjandeperiod.

Avskrivningarna baseras på uppskattade nyttjandeperioder och sker enligt nedan:

	<i>Procent</i>	<i>År</i>
Byggnader	2%	50
Installationer	3%	33
Inre ytskickt	4%	25
Maskiner och inventarier	20%	5
Markanläggningar	2%	50

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Vid upprättande av årsredovisning enligt K3 krävs att antaganden görs om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen, som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår. Det görs även bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning. De uppskattningar och bedömningar som görs ses över årligen och baseras på tidigare erfarenheter men även andra faktorer som anses vara rimliga att beakta. De slutliga utfallen av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar och effekterna av ändringarna av dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs, samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Bolaget gör bedömningen att det inte finns några betydande risker, vilka kan leda till väsentliga justeringar av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Ränteintäkter		
Koncernföretag	86 134	85 617
Summa	86 134	85 617
Summa	86 134	85 617

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Räntekostnader		
Räntekostnader koncernföretag	-221 048	-226 415
Övriga företag	-689 760	-511 837
Summa	-910 808	-738 252
Kursdifferenser	0	0
Orealiserad värdeförändring på skulder	0	0
Summa	-910 808	-738 252

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Specifikation av koncernbidrag		
Erhållna koncernbidrag	1 913 541	1 639 238
Lämnade koncernbidrag	0	0
Summa	1 913 541	1 639 238
Förändring av periodiseringsfonder		
Avsättning till periodiseringsfonder	0	0
Återföring av periodiseringsfonder	0	0
Summa	0	0
Förändring av överavskrivningar	0	0
Övriga bokslutsdispositioner		
Förändring av ersättningsfond		
Avsättning till ersättningsfond	0	0
Summa	0	0
Andra bokslutsdispositioner	0	0
Summa	0	0
Summa bokslutsdispositioner	1 913 541	1 639 238

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 728 596	32 728 596
Utgående anskaffningsvärden	32 728 596	32 728 596
Ingående avskrivningar	-7 320 027	-6 485 176
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-834 851	-834 851
Utgående avskrivningar	-8 154 878	-7 320 027
Redovisat värde	24 573 718	25 408 569

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 685	51 685
Utgående anskaffningsvärden	51 685	51 685
Ingående avskrivningar	-50 736	-40 399
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-949	-10 337
Utgående avskrivningar	-51 685	-50 736
Redovisat värde	0	949

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Arrende	42 639	42 009
Övriga poster	7 674	6 963
Summa	50 313	48 972

Not 9 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	14 350 000	14 950 000

Not 10 Ställda säkerheter

Övriga ställda säkerheter

<i>Typ av säkerhet</i>	2022-12-31	2021-12-31
Andra ställda säkerheter	24 573 719	25 408 589
Summa ställda säkerheter	24 573 719	25 408 589

Kommentar till not

Byggnader på ofri grund.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	46 376	42 423

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Typ av interimspost</i>	2022-12-31	2021-12-31
Bokslutskostnader	10 000	10 000
Summa	56 376	52 423

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter utgången av räkenskapsåret och fram tills upprättandet av årsredovisningen.

Underskrifter

Stockholm

Verner Åmell

2023-05-30

Verner Åmell
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-31

Katarina Lindholm

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Villa Ornäs Aktiebolag
Org.nr 556602-0656

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Villa Ornäs Aktiebolag för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Villa Ornäs Aktiebolags finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Villa Ornäs Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens 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 den 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 uppger, 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Villa Ornäs Aktiebolag för räkenskapsåret 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Villa Ornäs Aktiebolag 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 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

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm 2023-05-31

Katarina Lindholm
Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor