

Årsredovisning

för

Fastighets AB Viksängsvägen 11

556730-4638

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-10-13. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust. 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:

Gabriel Uckardes, Verkställande direktör
2022-10-13

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Viksångsvägen 11 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Bolaget, som ägs av Gabriel Uckardes och Yusuf Uckardes till 50 % vardera, äger och förvaltar fastigheter.

Företaget har sitt säte i Södertälje.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget förvärvat samtliga aktier i JGA Fastighets AB, org.nr 556698-4299.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 303	4 127	4 144	3 325
Resultat efter finansiella poster	2 147	1 611	318	6 717
Soliditet (%)	23	21	2	16

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	28 754 384	-22 130 332	616 098	7 340 150
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			616 098	-616 098	0
Korr uppskrivningsfond		-6 391 364	6 391 364		0
Årets resultat				1 854 866	1 854 866
Belopp vid årets utgång	100 000	22 363 020	-15 122 870	1 854 866	9 195 016

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 122 870
årets vinst	1 854 866
	-13 268 004
behandlas så att i ny räkning överföres	-13 268 004
	-13 268 004

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		4 302 665	4 126 603
Övriga rörelseintäkter		0	119 955
		4 302 665	4 246 558
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		0	-12 726
Övriga externa kostnader		-1 444 888	-1 169 418
Personalkostnader	2	-509 637	-31 419
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		218 426	-1 039 769
		-1 736 099	-2 253 332
Rörelseresultat		2 566 566	1 993 226
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 102	-382 563
		-419 102	-382 563
Resultat efter finansiella poster		2 147 464	1 610 663
Bokslutsdispositioner		0	-599 286
Resultat före skatt		2 147 464	1 011 377
Skatt på årets resultat		-292 598	-395 279
Årets resultat		1 854 866	616 098

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	34 792 449	34 517 736
Inventarier, verktyg och installationer	4	185 273	176 561
		34 977 722	34 694 297
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	6 278 448	0
		6 278 448	0
Summa anläggningstillgångar		41 256 170	34 694 297
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 727 862	1 276 181
Övriga fordringar		161 775	48 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 011	35 450
		1 938 648	1 360 223
<i>Kassa och bank</i>		641 739	2 567 750
Summa omsättningstillgångar		2 580 387	3 927 973
SUMMA TILLGÅNGAR		43 836 557	38 622 270

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		22 363 020	28 754 384
		22 463 020	28 854 384
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-15 122 870	-22 130 332
Årets resultat		1 854 866	616 098
		-13 268 004	-21 514 234
Summa eget kapital		9 195 016	7 340 150
Obeskattade reserver	6	1 116 614	1 116 614
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		6 246 358	6 310 317
Summa avsättningar		6 246 358	6 310 317
Långfristiga skulder			
	7		
Skulder till kreditinstitut		21 700 000	18 700 000
Summa långfristiga skulder		21 700 000	18 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 200 000	0
Leverantörsskulder		123 040	106 598
Aktuella skatteskulder		343 137	476 894
Övriga skulder		2 883 953	3 481 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 028 439	1 089 792
Summa kortfristiga skulder		5 578 569	5 155 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 836 557	38 622 270

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.

Bolagets intäkter består främst av hyresintäkter som periodiseras över hyresavtalets löptid.

Anläggningstillgångar

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 avskrivningsplan tillämpas:

Byggnader	15-100 år
Markanläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	1	0

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 512 166	45 514 425
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 259
Omklassificeringar	-36 051 508	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 460 658	45 512 166
Ingående avskrivningar	-10 994 430	-9 992 077
Omklassificeringar	8 350 882	-335 779
Årets avskrivningar	-189 672	-666 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 833 220	-10 994 430
Omklassificeringar	28 418 941	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-253 930	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	28 165 011	0
Utgående redovisat värde	34 792 449	34 517 736

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	221 862	41 001
Inköp	65 000	180 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	286 862	221 862
Ingående avskrivningar	-45 301	-7 885
Årets avskrivningar	-56 288	-37 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 589	-45 301
Utgående redovisat värde	185 273	176 561

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
--	------------	------------

Inköp	6 278 448	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 278 448	0
Utgående redovisat värde	6 278 448	0

Not 6 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond 2017	282 235	282 235
Periodiseringsfond 2018	235 093	235 093
Periodiseringsfond 2020	599 286	599 286
	1 116 614	1 116 614

Not 7 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	16 900 000	12 700 000
	16 900 000	12 700 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	23 200 000	18 000 000
	23 200 000	18 000 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtagande till förmån för dotterföretag	3 946 400	0
	3 946 400	0

Södertälje 2022-10-13

Yusuf Uckardes
Yusuf Uckardes
Ordförande

Gabriel Uckardes
Gabriel Uckardes
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-10-13

Christian Kromnér
Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Viksängsvägen 11, org.nr 556730-4638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Viksängsvägen 11 för räkenskapsåret 2021-01-01-2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Viksängsvägen 11s finansiella ställning per 2021-12-31 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 Fastighets AB Viksängsvägen 11 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 maj 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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.

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, 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. 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Viksängsvägen 11 för räkenskapsåret 2021-01-01-2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Fastighets AB Viksängsvägen 11 enligt god revisionssed 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 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

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 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.

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

Anmärkning

Vid flertalet tillfällen under året har avdragen skatt och sociala avgifter betalats för sent. Styrelsen och verkställande direktören har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt 8 kap. 4 § aktiebolagslagen. Försummelsen har inte medfört någon skada för bolaget utöver dröjsmålsräntor.

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Norrköping 2022-10-13

Christian Kromnér
Christian Kromnér
Auktoriserad revisor