

Årsredovisning

för

Van Basten Real Estate AB

559223-4313

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Van Basten Real Estate AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-06-15. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2023-06-15



Victor Sjöblom



Jonathan Lidberg

Årsredovisning

för

Van Basten Real Estate AB

559223-4313

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Van Basten Real Estate AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 äger och förvaltar 5 st fastigheter i Åmåls kommun.
Företaget har sitt säte i Göteborgs kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har man fortsatt med ett omfattande renoverings- och reparationsarbete i fastigheterna. Bolaget har under året bytt redovisningsprincip till BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning. Numer tillämpar bolaget komponentavskrivning på sina fastigheter. Övergången har medfört att man bokat upp en uppskjuten skatteskuld direkt mot balanserat resultat.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Rossoneri Group AB (559307-6085)

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2019/20 (15 mån)
Nettoomsättning	1 633	1 319	1 520
Resultat efter finansiella poster	-307	109	-595
Soliditet (%)	17,0	22,5	0,5

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 797 657	-582 624	56 412	2 321 445
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			56 412	-56 412	0
Uppskjuten skatteskuld			-564 742		-564 742
Avskrivning uppskrivning		-56 191	56 191		0
Årets resultat				114 146	114 146
Belopp vid årets utgång	50 000	2 741 466	-1 034 763	114 146	1 870 849

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 034 763
årets vinst	114 146
	-920 617
behandlas så att i ny räkning överföres	-920 617
	-920 617

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		1 633 396	1 318 930
Övriga rörelseintäkter		0	14 934
		1 633 396	1 333 864
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 555 307	-834 893
Personalkostnader	2	-10 665	-129 267
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-150 253	-146 598
		-1 716 225	-1 110 758
Rörelseresultat		-82 829	223 106
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 030	-114 008
		-224 030	-114 008
Resultat efter finansiella poster		-306 859	109 098
Bokslutsdispositioner		460 000	-52 686
Resultat före skatt		153 141	56 412
Skatt på årets resultat		-38 995	0
Årets resultat		114 146	56 412

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	9 810 455	9 440 158
		9 810 455	9 440 158
Summa anläggningstillgångar		9 810 455	9 440 158
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	48 801
Fordringar hos koncernföretag		389 341	0
Övriga fordringar		17 700	20 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	27 870
		407 041	97 413
<i>Kassa och bank</i>		810 334	768 204
Summa omsättningstillgångar		1 217 375	865 617
SUMMA TILLGÅNGAR		11 027 830	10 305 775

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

4

2 741 466

2 797 657

2 791 466

2 847 657

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 034 763

-582 624

Årets resultat

114 146

56 412

-920 617

-526 212

Summa eget kapital

1 870 849

2 321 445

Avsättningar

5

Uppskjuten skatteskuld

564 742

0

Summa avsättningar

564 742

0

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

7

4 099 500

4 099 500

Skulder till koncernföretag

2 884 004

3 034 004

Övriga skulder

442 772

408 440

Summa långfristiga skulder

7 426 276

7 541 944

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

751 800

97 596

Skulder till koncernföretag

0

10 436

Aktuella skatteskulder

132 493

39 897

Övriga skulder

83 868

52 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

197 802

241 957

Summa kortfristiga skulder

1 165 963

442 386

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 027 830

10 305 775

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

Komponentindelad avskrivning.

Beräkning av uppskjuten skatt.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

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

Grund, stomme	1
Sanitet, VVS, El	3
Inre Ytskick	4
Fasad	3
Fönster	2
Inredning	4
Yttertak	4
Övrigt	2

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	1

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 520 335	4 520 335
Årets aktiveringar	520 550	
Övervärde vid fusion	0	
Uppskrivning	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 040 885	4 520 335
Ingående avskrivningar	-1 076 834	-942 127
Årets avskrivningar	-94 062	-134 707
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 170 896	-1 076 834
Ingående uppskrivningar	2 797 658	2 809 549
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-56 191	-11 891
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 741 467	2 797 658
Utgående redovisat värde	6 611 456	6 241 159
Taxeringsvärden byggnader	14 668 000	10 100 000
Taxeringsvärden mark	3 199 000	3 199 000
	17 867 000	13 299 000
Bokfört värde byggnader	6 611 455	6 241 158
Bokfört värde mark	3 199 000	3 199 000
	9 810 455	9 440 158

Not 4 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	2 797 657	594 516
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	2 215 032
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-56 191	-11 891
Belopp vid årets utgång	2 741 466	2 797 657

Not 5 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	564 742	
	564 742	0

Not 6 Långfristiga skulder

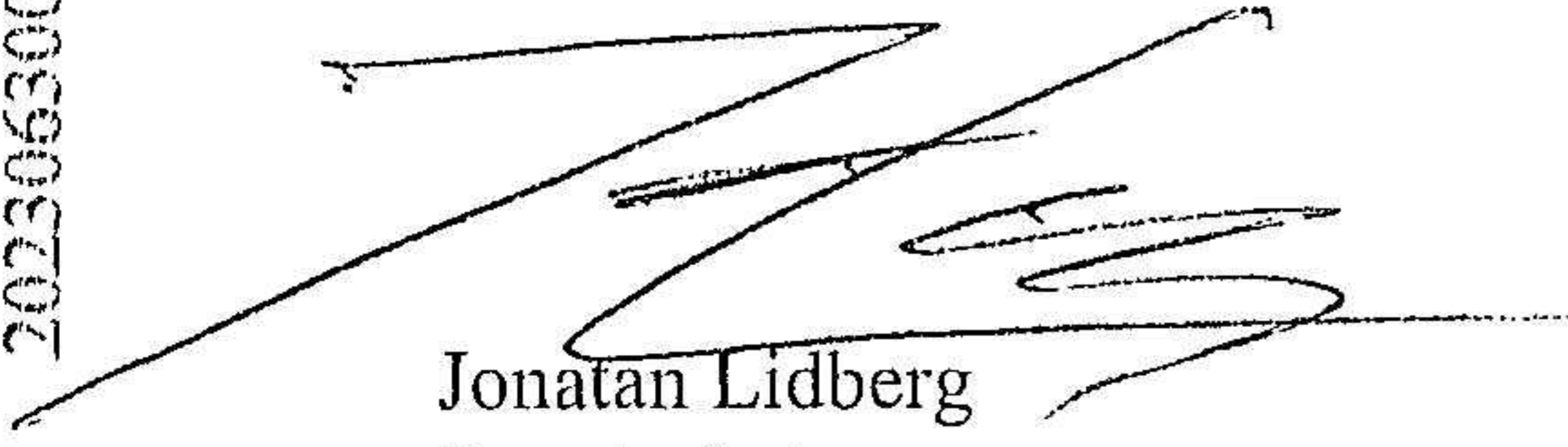
	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år från balansdagen	4 099 500	4 099 500
	4 099 500	4 099 500

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckningar	23 520 000	23 520 000
	23 520 000	23 520 000

2023063009790

Göteborg 2023-06-15



Jonatan Lidberg
Styrelseledamot



Victor Sjöblom
Styrelseledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/6 - 2023



Per Claesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Van Basten Real Estate AB
Org.nr 559223-4313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Van Basten Real Estate AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Van Basten Real Estate ABs finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Van Basten Real Estate 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

Årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021, har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har därmed inte utförts.

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

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. 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 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 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 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 för Van Basten Real Estate AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Van Basten Real Estate AB enligt god revisors sed 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 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.

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 revisions sed 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.

Göteborg 2023-06-15

Frejs Revisorer AB



Per Claesson

Auktoriserad revisor