

Årsredovisning

för

Van Basten Real Estate AB

559223-4313

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Van Basten Real Estate AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-06-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2024-06-28



Victor Sjöblom

US

Årsredovisning

för

Van Basten Real Estate AB

559223-4313

Räkenskapsåret

2023

U5



Styrelsen för Van Basten Real Estate AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 som kommer att avslutas under 2024.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2019/20 (15 mån)
Nettoomsättning	1 783	1 633	1 319	1 520
Resultat efter finansiella poster	207	-307	109	-595
Soliditet (%)	17,4	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	2 741 466	-1 034 763	114 146	1 870 849
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			114 146	-114 146	0
Avskrivning uppskrivning		-56 191	56 191		0
Årets resultat				209 994	209 994
Belopp vid årets utgång	50 000	2 685 275	-864 426	209 994	2 080 843

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-864 426
årets vinst	209 994
	-654 432
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-654 432
	-654 432

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

U3

Resultaträkning

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

1 782 770

1 633 396

Övriga rörelseintäkter

9 727

0

1 792 497

1 633 396

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-1 042 579

-1 555 307

Personalkostnader

-5 542

-10 665

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-200 377

-150 253

-1 248 498

-1 716 225

Rörelseresultat

543 999

-82 829

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 065

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-341 045

-224 030

-336 980

-224 030

Resultat efter finansiella poster

207 019

-306 859

Bokslutsdispositioner

-245 000

460 000

Resultat före skatt

-37 981

153 141

Skatt på årets resultat

247 975

-38 995

Årets resultat

209 994

114 146

VS

2024070432095

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	11 844 886	9 810 455
		11 844 886	9 810 455
Summa anläggningstillgångar		11 844 886	9 810 455
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	389 341
Övriga fordringar		0	17 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 000	0
		27 000	407 041
<i>Kassa och bank</i>		63 737	810 334
Summa omsättningstillgångar		90 737	1 217 375
SUMMA TILLGÅNGAR		11 935 623	11 027 830

US



Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

3

2 685 275

2 741 466

2 735 275

2 791 466

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-864 426

-1 034 763

Årets resultat

209 994

114 146

-654 432

-920 617

Summa eget kapital

2 080 843

1 870 849

Avsättningar

4

Uppskjuten skatteskuld

316 767

564 742

Summa avsättningar

316 767

564 742

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut

6

5 947 500

4 099 500

Skulder till koncernföretag

2 440 559

2 884 004

Övriga skulder

487 050

442 772

Summa långfristiga skulder

8 875 109

7 426 276

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

152 000

0

Leverantörsskulder

37 729

751 800

Aktuella skatteskulder

126 691

132 493

Övriga skulder

120 780

83 868

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

225 704

197 802

Summa kortfristiga skulder

662 904

1 165 963

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 935 623

11 027 830

US 

2024070432097

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.

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 nettoredovisas 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.

V 5



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 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 972 749	4 474 910
Årets aktiveringar	2 234 807	520 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 207 556	4 995 460
Ingående avskrivningar	-1 125 472	-1 053 922
Årets avskrivningar	-121 474	-71 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 246 946	-1 125 472
Ingående uppskrivningar	2 741 467	2 797 628
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-56 191	-56 161
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 685 276	2 741 467
Utgående redovisat värde	8 645 886	6 611 455
Taxeringsvärden byggnader	14 668 000	14 668 000
Taxeringsvärden mark	3 199 000	3 199 000
	17 867 000	17 867 000
Bokfört värde byggnader	8 645 886	6 611 455
Bokfört värde mark	3 199 000	3 199 000
	11 844 886	9 810 455

US 74

Not 3 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	2 741 467	2 797 628
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-56 161	-56 161
Belopp vid årets utgång	2 685 306	2 741 467

Not 4 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	564 742	0
Årets avsättningar	0	564 742
Under året ianspråktaga belopp	0	0
Under året återförda belopp	-247 975	0
	316 767	564 742

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år från balansdagen	5 225 500	4 099 500
	5 225 500	4 099 500

Lånet förfaller i sin helhet 2024 men det är båda parter intention att förlänga lånet.

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckningar	23 520 000	23 520 000
	23 520 000	23 520 000

VS


KL

2024070432101

Göteborg 2024-06-28



Jonatan Lidberg
Styrelseledamot



Victor Sjöblom
Styrelseledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 28/6-2024



Per Claesson
Auktoriserad revisor

US

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 2023.

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 2023-12-31 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 revisionssed 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 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 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 revisionsmed 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, förfälskning, 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 2023 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 2024-06-28

Frejs Revisorer AB



Per Claesson

Auktoriserad revisor