

Årsredovisning
för
Visby Fastigheter AB
559307-2340

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-26. 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:

Per Hansson Möllerfors, Styrelseledamot
2024-07-03

Styrelsen och verkställande direktören för Visby Fastigheter 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning och uthyrning av fastigheter och bostäder.

Företaget har sitt säte på Gotland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har fortsatt renoveringarna av fastigheten både invändigt och utvändigt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 850	11 159	11 318
Resultat efter finansiella poster	-2 122	431	4 729
Soliditet (%)	1,1	0,4	0,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	47 403	347 805	420 208
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		347 805	-347 805	0
Erhållna aktieägartillskott		2 800 000		2 800 000
Årets resultat			-1 910 931	-1 910 931
Belopp vid årets utgång	25 000	3 195 208	-1 910 931	1 309 277

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 2 800 000 kr (0 kr).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 195 208
årets förlust	-1 910 931
	1 284 277
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 284 277
	1 284 277

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

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	11 850 392	11 159 313
Övriga rörelseintäkter	15 782	-2 310
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	11 866 174	11 157 003

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-5 836 929	-4 978 660
Övriga externa kostnader	-1 277 199	-1 359 771
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 178 813	-2 071 896
Övriga rörelsekostnader	-1 008	0
Summa rörelsekostnader	-9 293 949	-8 410 327
Rörelseresultat	2 572 225	2 746 676

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 693 936	-2 315 599
Summa finansiella poster	-4 693 930	-2 315 599
Resultat efter finansiella poster	-2 121 705	431 077

Resultat före skatt

-2 121 705 **431 077**

Skatter

Skatt på årets resultat	210 774	-83 272
Årets resultat	-1 910 931	347 805

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	2	11 755	16 067
Summa immateriella anläggningstillgångar		11 755	16 067
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	104 447 067	106 321 408
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 311 877	1 207 485
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	4 634 382	2 736 014
Summa materiella anläggningstillgångar		110 393 326	110 264 907
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	445 000	445 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		445 000	445 000
Summa anläggningstillgångar		110 850 081	110 725 974
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		556 445	141 836
Fordringar hos koncernföretag		5 030 817	1 382 129
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		30 000	10 000
Övriga fordringar		403 564	23 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 553	102 129
Summa kortfristiga fordringar		6 091 379	1 659 357
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		151 898	415 335
Summa kassa och bank		151 898	415 335
Summa omsättningstillgångar		6 243 277	2 074 692
SUMMA TILLGÅNGAR		117 093 358	112 800 666

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 195 208	47 403
Årets resultat		-1 910 931	347 805
Summa fritt eget kapital		1 284 277	395 208
Summa eget kapital		1 309 277	420 208
Avsättningar			
Övriga avsättningar	7	12 260 362	12 471 136
Summa avsättningar		12 260 362	12 471 136
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	75 679 995	70 962 224
Skulder till koncernföretag		25 000 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		100 679 995	95 962 224
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	637 772	637 772
Leverantörsskulder		508 843	651 047
Skatteskulder		338 058	1 318 448
Övriga skulder		3 351	3 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 355 700	1 336 448
Summa kortfristiga skulder		2 843 724	3 947 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 093 358	112 800 666

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken	5 år
Goodwill	5 år

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	25-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 560	21 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 560	21 560
Ingående avskrivningar	-5 493	-1 181
Årets avskrivningar	-4 312	-4 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 805	-5 493
Utgående redovisat värde	11 755	16 067

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 748 999	101 817 548
Omklassificeringar	0	14 931 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 748 999	116 748 999
Ingående avskrivningar	-10 427 591	-8 554 194
Årets avskrivningar	-1 874 341	-1 873 397
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 301 932	-10 427 591
Utgående redovisat värde	104 447 067	106 321 408

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 645 611	710 882
Inköp	404 552	934 729
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 050 163	1 645 611
Ingående avskrivningar	-438 126	-243 940
Årets avskrivningar	-300 160	-194 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-738 286	-438 126
Utgående redovisat värde	1 311 877	1 207 485

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 736 014	0
Inköp	1 898 368	2 736 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 634 382	2 736 014
Utgående redovisat värde	4 634 382	2 736 014

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	445 000	445 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	445 000	445 000
Utgående redovisat värde	445 000	445 000

Not 7 Uppskjuten skattekskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	12 471 136	0
Årets avsättningar	-210 774	12 471 136
	12 260 362	12 471 136

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	75 359 435	68 411 136
	75 359 435	68 411 136

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 76 317 767 kronor (71 599 996 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	76 067 759	70 962 224
	76 067 759	70 962 224
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	250 008	637 772
	250 008	637 772

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till PMJ Holding AB, org. nr. 559306-0063, med säte på Gotland.

Not 11 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har företaget inga eventualförpliktelser.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	76 359 435	38 111 467
	76 359 435	38 111 467

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2024 har 40% av fastigheten styckats av, denna kommer att avyttras till BFR läxboken med säljstart under juli 2024. Avyttringen kommer att ge en god vinst och tillskott till koncernen. Fortsatt underhåll av kvarvarande del av fastigheten kommer att pågå under 2024

Visby 2024-06-26

Per Hansson Möllerfors
Per Hansson Möllerfors
Verkställande direktör

Jonas Bäckstäde
Jonas Bäckstäde

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-26

Martina Ronquist
Martina Ronquist
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Visby Fastigheter AB, Org.nr. 559307-2340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Visby Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Visby Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Visby Fastigheter 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 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 och verkställande direktören 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. 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Visby Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Visby Fastigheter 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 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. 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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Anmärkning

Vid flera tillfällen under räkenskapsåret har avdragen skatt, sociala avgifter och mervärdesskatt inte betalats i rätt tid. Styrelsen och verkställande direktören har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt aktiebolagslagen, men försummelserna har inte medfört någon skada för bolaget, utöver dröjsmålsräntor.

Visby den 26 juni 2024

Grant Thornton Sweden AB

Martina Ronquist
Martina Ronquist

Auktoriserad revisor