

**Årsredovisning**  
för  
**Vincents fastigheter AB**  
559382-7875

Räkenskapsåret  
2022-05-27 – 2022-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Vincents fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-07. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Varberg 2023-06-07



Vincent Schaffner

Styrelsen och verkställande direktören för Vincents fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-27 – 2022-12-31, vilket är företags första verksamhetsår.

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*

Bolagets verksamhet består av förvaltning av fastigheter. Bolaget äger fastigheterna Mönsterås Strömsrum 2:27 och Mönsterås Strömsrum 2:65.

Företaget har sitt säte i Varberg.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har gjort stora renoveringar på fastigheterna i samband med tillträdena. Detta har inneburit att första året har gått med förlust.

Under året har företaget mottagit villkorade aktieägartillskott på totalt 630 000 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022 (8 mån)
Nettoomsättning	666
Resultat efter finansiella poster	-629
Soliditet (%)	0,3

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans	25 000			25 000
Erhållna aktieägartillskott		630 000		630 000
Årets resultat			-628 690	-628 690
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>630 000</b>	<b>-628 690</b>	<b>26 310</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 630 000 kr (0 kr).

AS  
17/12

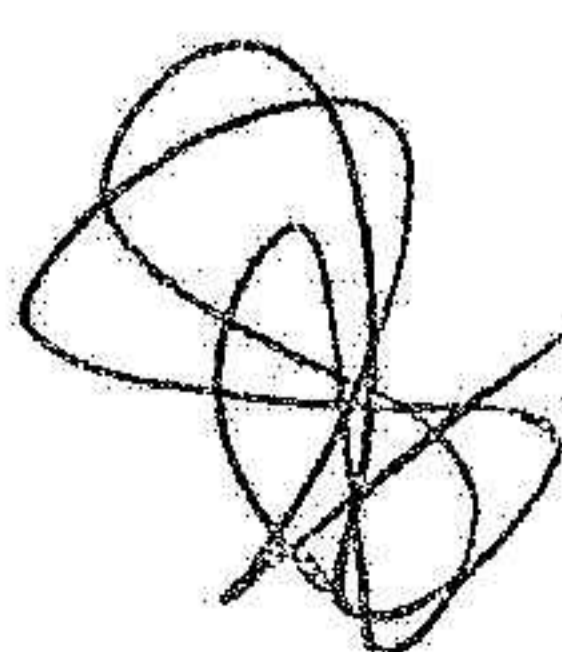
**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	630 000
årets förlust	-628 690
	<b>1 310</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 310
	<b>1 310</b>

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

2025061652451

As  


## Resultaträkning

Not 2022-05-27  
-2022-12-31  
(8 mån)

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Hysesintäkter 665 681  
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. 665 681

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader -1 159 484  
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar -56 254  
Summa rörelsekostnader -1 215 738  
Rörelseresultat -550 057

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 319  
Räntekostnader och liknande resultatposter -78 952  
Summa finansiella poster -78 633  
Resultat efter finansiella poster -628 690

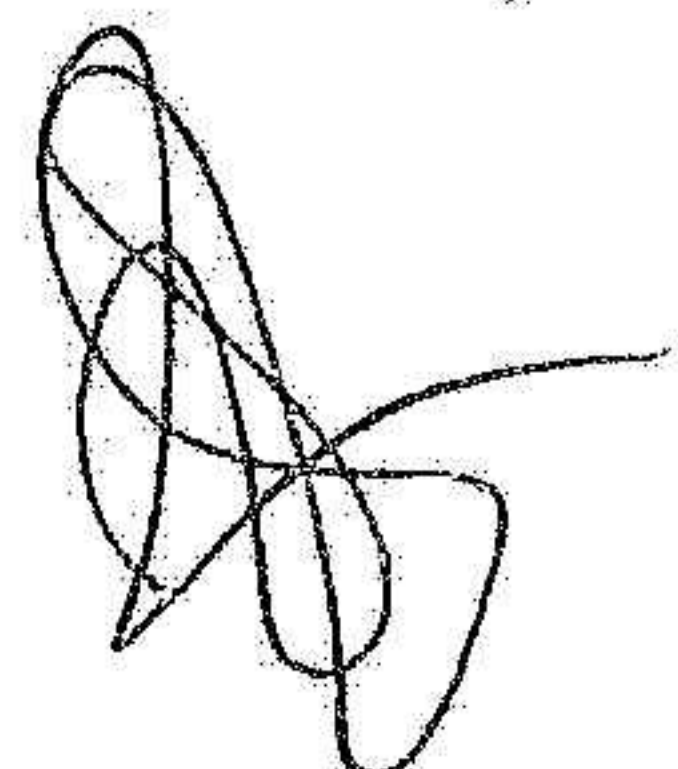
Resultat före skatt -628 690

Årets resultat -628 690

2023061632432

AS  
MIA

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	2	8 427 947
Inventarier	3	58 668
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 486 615</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 486 615</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		287 294
Övriga fordringar		519 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 903
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>848 077</b>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		473 826
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>473 826</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 321 903</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 808 518</b>

A3  
MIR  


## Balansräkning

Not

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

**Summa bundet eget kapital**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

630 000

Årets resultat

-628 690

**Summa fritt eget kapital**

**1 310**

**Summa eget kapital**

**26 310**

#### Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

5, 6

6 468 250

Skulder till koncernföretag

1 602 000

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

1 068 000

**Summa långfristiga skulder**

**9 138 250**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5, 6

301 400

Leverantörsskulder

5 438

Övriga skulder

54 472

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


282 648

**Summa kortfristiga skulder**

**643 958**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**9 808 518**

AS MW  


## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	10 år

### Not Uppgifter om moderföretag

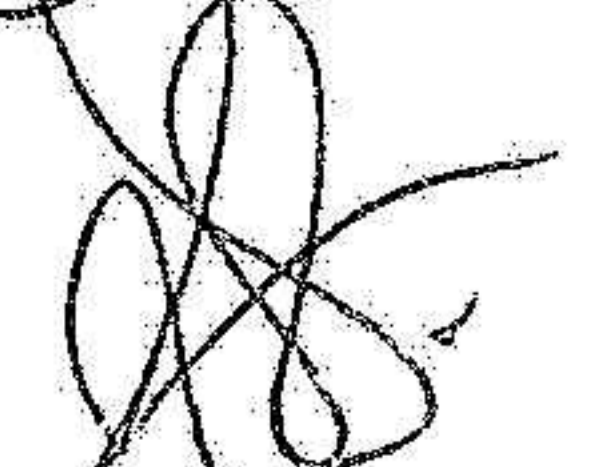
Namn	Org.nr	Säte
SF Well Co AB	556764-9461	Stockholm

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31
Inköp	8 482 869
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 482 869</b>
Årets avskrivningar	-54 922
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-54 922</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 427 947</b>

### Not 3 Inventarier

	2022-12-31
Inköp	60 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 000</b>
Årets avskrivningar	-1 332
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 332</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 668</b>

AS 14711  


2023061632436

**Not 4 Långfristiga skulder**

**2022-12-31**

**Skulder som ska betalas senare än fem år efter  
balansdagen**

Övriga skulder till kreditinstitut

5 296 900

**5 296 900**

**Not 5 Ställda säkerheter**

**2022-12-31**

Fastighetsinteckning

6 845 000

**6 845 000**

**Not 6 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 6 769 650 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

**2022-12-31**

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

6 468 250

**6 468 250**

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

301 400

**301 400**

AS  MW

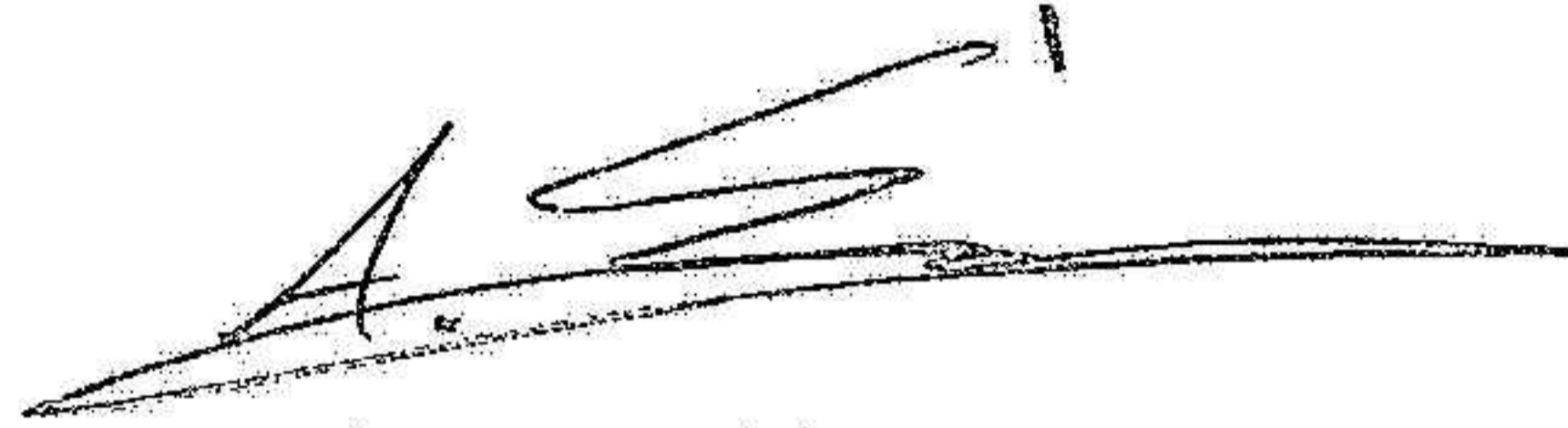
Vincents fastigheter AB  
Org.nr 559382-7875

8 (8)

Varberg 2023-05-22



Vincent Schaffler  
Verkställande direktör



Abraham Silberman  
Styrelseledamot

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-07

Varbergs Revisionsbyrå AB



Mattias Andersson  
Auktoriserad revisor

2023061632437

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vincents fastigheter AB  
Org.nr 559382-7875

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vincents fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-05-27 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vincents fastigheter ABs finansiella ställning per den 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vincents 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 revisions sed 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 Vincents fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-05-27 - 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vincents 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 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 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 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.

Varberg den 7 juni 2023

Varbergs Revisionsbyrå AB



Mattias Andersson  
Auktoriserad revisor