

Årsredovisning

för

Vipak Fastigheter AB

556756-0783

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vipak Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

2025-06-30

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

Tanumshede 2025-06-30



Per-Henrik Fyrvik

Styrelsen för Vipak Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning, byggverksamhet och därmed förenlig verksamhet.

Koncernförhållanden

Bolaget äger till 100% Tanumshede Gestgifveri Hotel & Konferens AB, 556949-5194, Tranöy Fastigheter AB, 559029-5290 och Kalkåsliden Fastighet AB, 559481-2272.

Koncernmoderbolaget upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna om mindre koncerner.

Företaget har sitt säte i Västra Götaland län, Tanums kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

KB Tanumshede 1:25 969634-6155 har avvecklats under räkenskapsåret 2024 och tidigare gjorda nedskrivningar har nu återförts och istället har en förlust vid avyttring av intresseföretag redovisats.

Under 2024 så bildades dotterbolaget Kalkåsliden Fastigheter AB som köpt in en fastighet i stort renoveringsbehov. På grund av omfattande renoveringskostnader i detta bolag har då aktieägartillskott tillskjutits från Vipak Fastigheter AB och nedskrivningsbehov har därmed uppstått.

I dotterbolaget Tranöy Fastigheter AB har den ägda fastigheten avyttrats under 2025 till ett värde som var lägre än det bokförda värdet per 241231 vilket inneburit att en nedskrivning behövts göras per 241231 och Vipak Fastigheter AB har då tillskjutit ett aktieägartillskott där ytterligare ett nedskrivningsbehov uppstått.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 965	4 217	3 636	1 830
Resultat efter finansiella poster	-4 327	-863	273	301
Soliditet (%)	18	33	37	36

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	14 962 767	513 939	15 576 706
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-2 000 000		-2 000 000
Balanseras i ny räkning		513 939	-513 939	0
Årets resultat			-4 126 609	-4 126 609
Belopp vid årets utgång	100 000	13 476 706	-4 126 609	9 450 097

J. H. F.

K

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 476 706
årets förlust	-4 126 609
	9 350 097
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 350 097
	9 350 097

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

✓

PH #

20250710;2025071130004

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 965 089	4 217 181
Övriga rörelseintäkter		499 901	30 674
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 464 990	4 247 855
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	2	-525 000	0
Övriga externa kostnader		-2 947 503	-3 094 049
Personalkostnader	3	-1 222 725	-961 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-914 235	-861 350
Summa rörelsekostnader		-5 609 463	-4 916 920
Rörelseresultat		-144 473	-669 065
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-2 130 000	-4 517
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	291 165	125 844
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-1 637 689	208 296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-705 612	-523 072
Summa finansiella poster		-4 182 136	-193 449
Resultat efter finansiella poster		-4 326 609	-862 514
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		650 000	1 400 000
Lämnade koncernbidrag		-450 000	-200 000
Förändring av periodiseringsfonder		0	260 000
Summa bokslutsdispositioner		200 000	1 460 000
Resultat före skatt		-4 126 609	597 486
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-83 547
Årets resultat		-4 126 609	513 939

NL

PV#

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

34 067 381

34 551 044

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

6

0

500 000

Summa materiella anläggningstillgångar

34 067 381

35 051 044

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

7

657 312

100 001

Andra långfristiga fordringar

8

3 500 000

3 500 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

4 157 312

3 600 001

Summa anläggningstillgångar

38 224 693

38 651 045

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

313 901

114 062

Fordringar hos koncernföretag

9

2 897 186

2 455 841

Övriga fordringar

2 207 424

2 130 471

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

90 392

134 825

Summa kortfristiga fordringar

5 508 903

4 835 199

Kassa och bank

Kassa och bank

7 419 728

4 127 738

Summa kassa och bank

7 419 728

4 127 738

Summa omsättningstillgångar

12 928 631

8 962 937

SUMMA TILLGÅNGAR

51 153 324

47 613 982

P. H. F.

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

13 476 706

14 962 767

Årets resultat

-4 126 609

513 939

Summa fritt eget kapital

9 350 097

15 476 706

Summa eget kapital

9 450 097

15 576 706

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

38 975 456

30 814 520

Summa långfristiga skulder

38 975 456

30 814 520

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

824 064

644 064

Leverantörsskulder

23 862

86 451

Skulder till koncernföretag

50 000

300

Övriga skulder

779 515

208 956

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 050 330

282 985

Summa kortfristiga skulder

2 727 771

1 222 756

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

51 153 324

47 613 982

✓

Q-UF

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 33-50 år

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag, tkr

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Försäljning dotterbolag	2 715	2 400
Inköp dotterbolag	525	0
	3 240	2 400

Not 3 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	3	3

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	18 693	17 037
	18 693	17 037

v-

P-V #

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 585 369	34 785 919
Inköp	200 000	6 799 450
Försäljningar/utrangeringar	-269 428	0
Omklassificeringar	500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 015 941	41 585 369
Ingående avskrivningar	-7 034 325	-6 172 974
Årets avskrivningar	-914 235	-861 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 948 560	-7 034 325
Utgående redovisat värde	34 067 381	34 551 044

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500 000	500 000
Omklassificeringar	-500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	500 000
Utgående redovisat värde	0	500 000

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 230 000	3 230 000
Inköp	25 000	0
Försäljningar	-2 130 000	0
Aktieägartillskott	4 300 000	-1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 425 000	2 230 000
Ingående nedskrivningar	-2 129 999	-2 129 999
Återförda nedskrivningar	2 129 999	0
Årets nedskrivningar	-3 767 688	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 767 688	-2 129 999
Utgående redovisat värde	657 312	100 001

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 500 000	3 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 500 000	3 500 000
Ingående nedskrivningar	0	-208 296
Återförda nedskrivningar	0	208 296
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	3 500 000	3 500 000

J. U. F

✓

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 455 841	1 194 516
Tillkommande fordringar	6 141 345	1 553 746
Avgående fordringar	-5 700 000	-292 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 897 186	2 455 841
Utgående redovisat värde	2 897 186	2 455 841

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 39 799 520 kr (31 458 584 kr fg år) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	38 975 456	30 814 520
	38 975 456	30 814 520
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	824 064	644 064
	824 064	644 064

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	35 679 200	28 238 264
	35 679 200	28 238 264

Not Ställda säkerheter och övriga ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	1 000 000	1 000 000
Fastighetsinteckning	42 540 000	34 323 000
	43 540 000	35 323 000

✓

J. H. #

Tanumshede



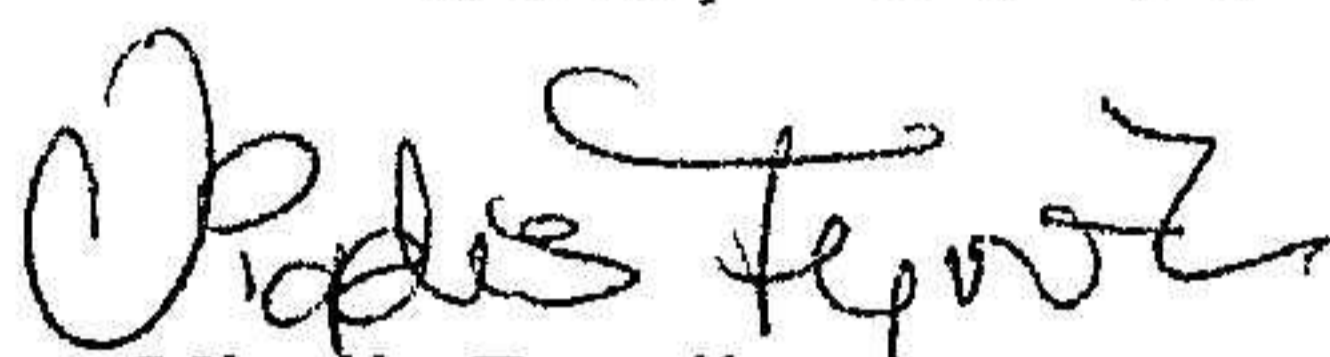
Per-Henrik Fyrvik
Ordförande

2025-06-30



Andreas Fyrvik

2025-06-30



Vigdis Fyrvik

2025-06-30

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30



Hans Lundgren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i VIPAK Fastigheter AB
Org.nr. 556756-0783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för VIPAK Fastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av VIPAK Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 VIPAK Fastigheter AB 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.

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

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. 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

W

RHF

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för VIPAK Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 VIPAK Fastigheter AB 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.

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

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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Tanumshede den 30 juni 2025



Hans Lundgren

Auktoriserad revisor

