

Årsredovisning

för

Vasaparken Fastighets AB

556467-7002

Räkenskapsåret

2023

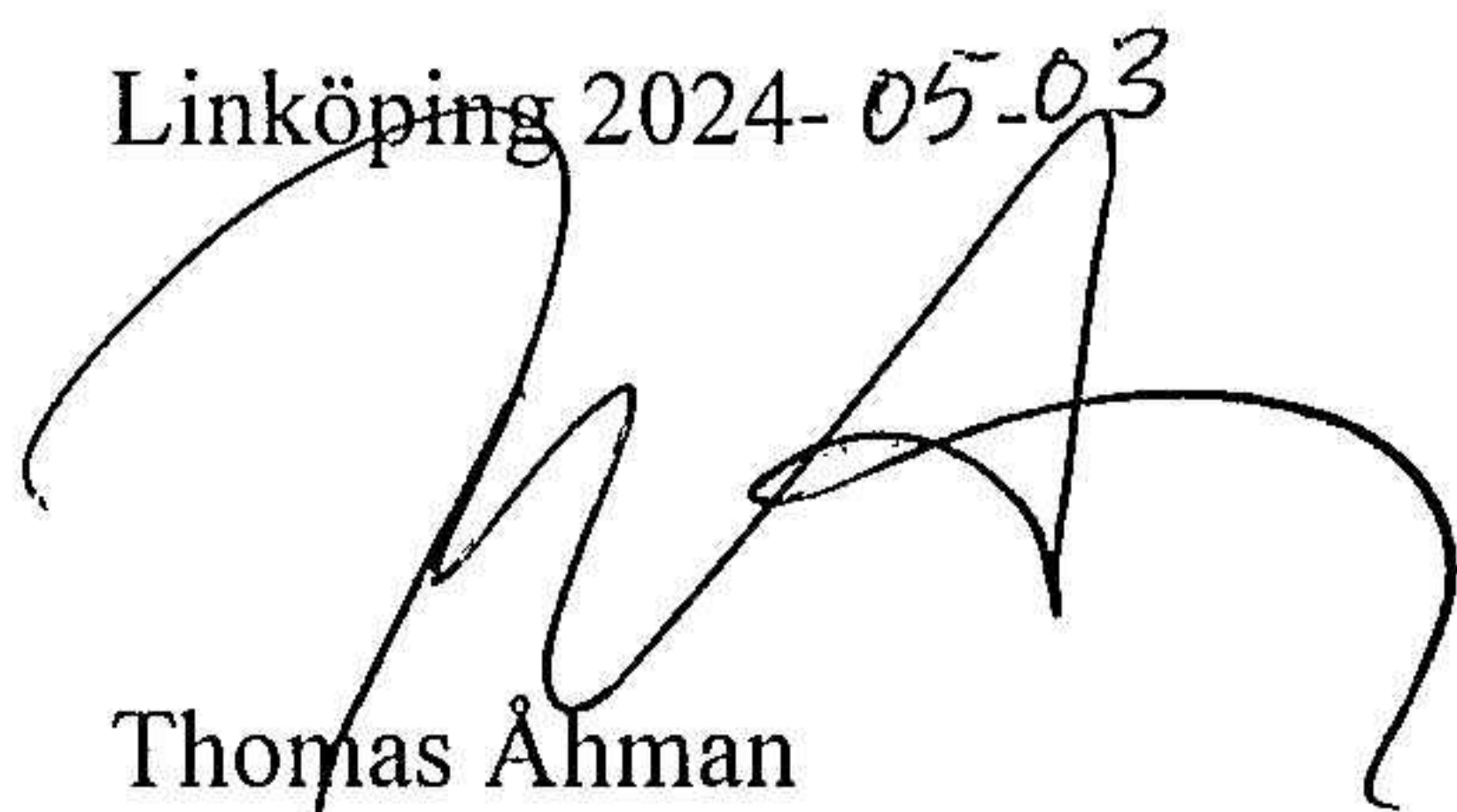
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vasaparken Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-03. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Linköping 2024-05-03

Thomas Åhman



Styrelsen och verkställande direktören för Vasaparken Fastighets 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

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande och förvaltning av fast och lös egendom.

Bolaget äger dotterbolagen Bardfast AB, Vasamark Svenska AB, Ågruppen Fastigheter AB, Vasaparken City AB, Vasaparken Domaren 13 AB, Vasaparken Absalon AB, Vasaparken Stora Torget AB, Vasaparken D8 AB samt Fastighets AB Ormtjusaren.

Bolaget har sitt säte i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget avyttrat dotterbolaget V Avenue Real Estate AB, 556755-4158 till Vasaporten Fastigheter AB, 559181-6326.

Bolaget har under året haft två nybyggnadsprojekt som kommer avslutas under våren 2024.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	34 962	29 975	27 460	27 280
Resultat efter finansiella poster	19 954	-5 627	-42 916	6 698
Soliditet (%)	25	23	26	37

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital (Kronor)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000 000	222 268 338	-6 582 818	225 685 520
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-6 582 818	6 582 818	0
Årets resultat			11 493 025	11 493 025
Belopp vid årets utgång	10 000 000	215 685 520	11 493 025	237 178 545

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	215 685 520
årets vinst	11 493 025
	227 178 545
disponeras så att i ny räkning överföres	227 178 545
	227 178 545

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			
Nettoomsättning		34 961 534	29 975 321
Övriga rörelseintäkter		2 201 013	1 720 197
Summa rörelseintäkter		37 162 547	31 695 518
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-17 872 438	-24 004 979
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 943 621	-2 901 126
Summa rörelsekostnader		-20 816 059	-26 906 105
Rörelseresultat		16 346 488	4 789 413
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		34 486 069	0
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		288	394
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	4 397 419	3 838 802
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-2 699 860	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-32 576 129	-14 255 637
Summa finansiella poster		3 607 787	-10 416 441
Resultat efter finansiella poster		19 954 275	-5 627 028
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-6 056 377	-844 125
Förändring av överavskrivningar		-2 605 521	0
Summa bokslutsdispositioner		-8 661 898	-844 125
Resultat före skatt		11 292 377	-6 471 153
Skatter			
Skatt på årets resultat		200 648	-111 665
Årets resultat		11 493 025	-6 582 818

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	290 255 702	290 233 264
Inventarier, verktyg och installationer	5	5 804 924	4 469 461
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	146 011 237	43 765 102
Summa materiella anläggningstillgångar		442 071 863	338 467 827

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	461 854 007	458 954 007
Andra långfristiga värdepappersinnehav		736 182	533 832
Summa finansiella anläggningstillgångar		462 590 189	459 487 839
Summa anläggningstillgångar		904 662 052	797 955 666

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 244 940	5 281 248
Fordringar hos koncernföretag	8	9 411 711	138 405 428
Övriga fordringar		35 902 944	22 421 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 348	0
Summa kortfristiga fordringar		54 579 943	166 108 574

Kassa och bank

Kassa och bank		28 900	22 217
Summa kassa och bank		28 900	22 217
Summa omsättningstillgångar		54 608 843	166 130 791

SUMMA TILLGÅNGAR

959 270 895

964 086 457

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

10 000 000

10 000 000

Summa bundet eget kapital

10 000 000

10 000 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

215 685 520

222 268 338

Årets resultat

11 493 025

-6 582 818

Summa fritt eget kapital

227 178 545

215 685 520

Summa eget kapital

237 178 545

225 685 520

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

417 712

417 712

Akkumulerade överavskrivningar

2 605 521

0

Summa obeskattade reserver

3 023 233

417 712

Långfristiga skulder

9, 10

Övriga skulder till kreditinstitut

81 218 688

82 936 328

Summa långfristiga skulder

81 218 688

82 936 328

Kortfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

344 349 154

302 165 489

Leverantörsskulder

1 781 333

2 593 054

Skulder till koncernföretag

193 975 304

185 098 507

Skatteskulder

0

1 419 651

Övriga skulder

84 780 202

148 221 397

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12 964 436

15 548 799

Summa kortfristiga skulder

637 850 429

655 046 897

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

959 270 895

964 086 457

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-25 år

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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Varav koncernföretag	4 271 317	3 294 175
	4 271 317	3 294 175

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Varav koncernföretag	6 896 946	3 239 645
	6 896 946	3 239 645

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	328 049 254	326 169 016
Inköp	2 769 448	1 880 238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	330 818 702	328 049 254
Ingående avskrivningar	-37 815 990	-35 063 194
Årets avskrivningar	-2 747 010	-2 752 796
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 563 000	-37 815 990
Utgående redovisat värde	290 255 702	290 233 264

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 929 016	4 942 049
Inköp	1 532 074	986 967
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 461 090	5 929 016
Ingående avskrivningar	-1 459 555	-1 311 225
Årets avskrivningar	-196 611	-148 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 656 166	-1 459 555
Utgående redovisat värde	5 804 924	4 469 461

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	43 765 102	5 761 479
Inköp under året	102 246 135	38 003 623
	146 011 237	43 765 102

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	502 360 007	501 160 007
Försäljningar/utrangeringar	-100 000	0
Aktieägartillskott	3 000 000	1 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	505 260 007	502 360 007
Ingående nedskrivningar	-43 406 000	-43 406 000
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-43 406 000	-43 406 000
Utgående redovisat värde	461 854 007	458 954 007

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Cashpool	335 372	71 403 668
Övriga koncernfordringar	12 114 602	70 040 023
Övriga koncernskulder	-3 038 263	-3 038 263
	9 411 711	138 405 428

I posten fordringar hos koncernföretag ingår ett tillgodohavande på koncernkonto med årets belopp mot moderbolaget. Klassificeringen av tillgodohavand sker som fordringar hos koncernföretag och inte som Kassa/Bank eftersom det är moderbolaget som är extern kontohavare hos banken.

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 425 567 842 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	81 218 688	82 936 328
	81 218 688	82 936 328
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	344 349 154	302 165 489
	344 349 154	302 165 489

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	461 075 000	461 075 000
Aktier i dotterföretag	3 601 615	3 601 615
	464 676 615	464 676 615

Not 12 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Generella borgensåtaganden	85 610 000	90 050 000
	85 610 000	90 050 000


Generella borgensåtaganden avser i sin helhet koncernföretags banklån.

Det finns generella oberänsade borgensåtagande avseende Vasaparken City AB, org.nr 556937-3987, Vasaparken Domaren 13 AB org.nr 556937-4027, Vasaparken Stora Torget AB org.nr 556673-3928, Vasamark Svenska AB org.nr 556654-8821 samt Ågruppen Fastigheter AB org.nr 556650-6415.

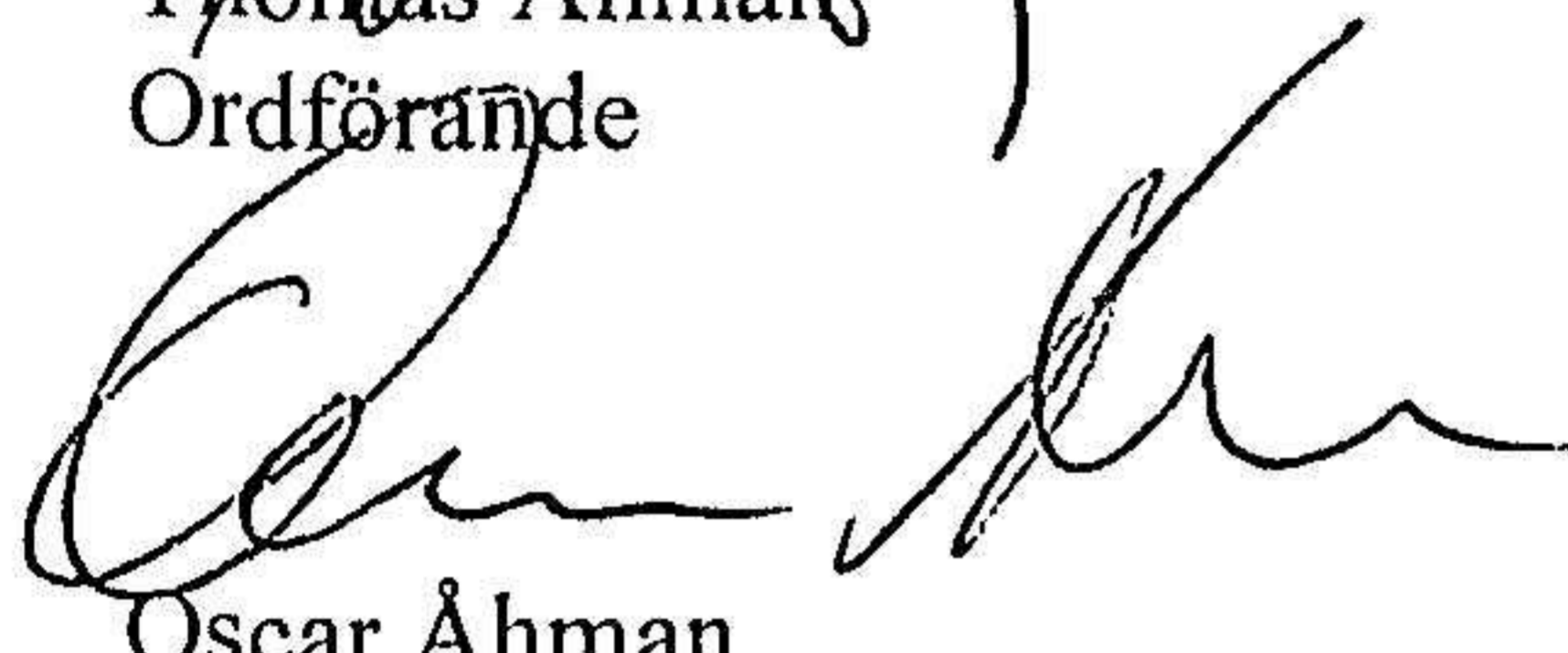
Not 13 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Linköpingsinvest AB med organisationsnummer 556309-2138 med säte i Linköping.

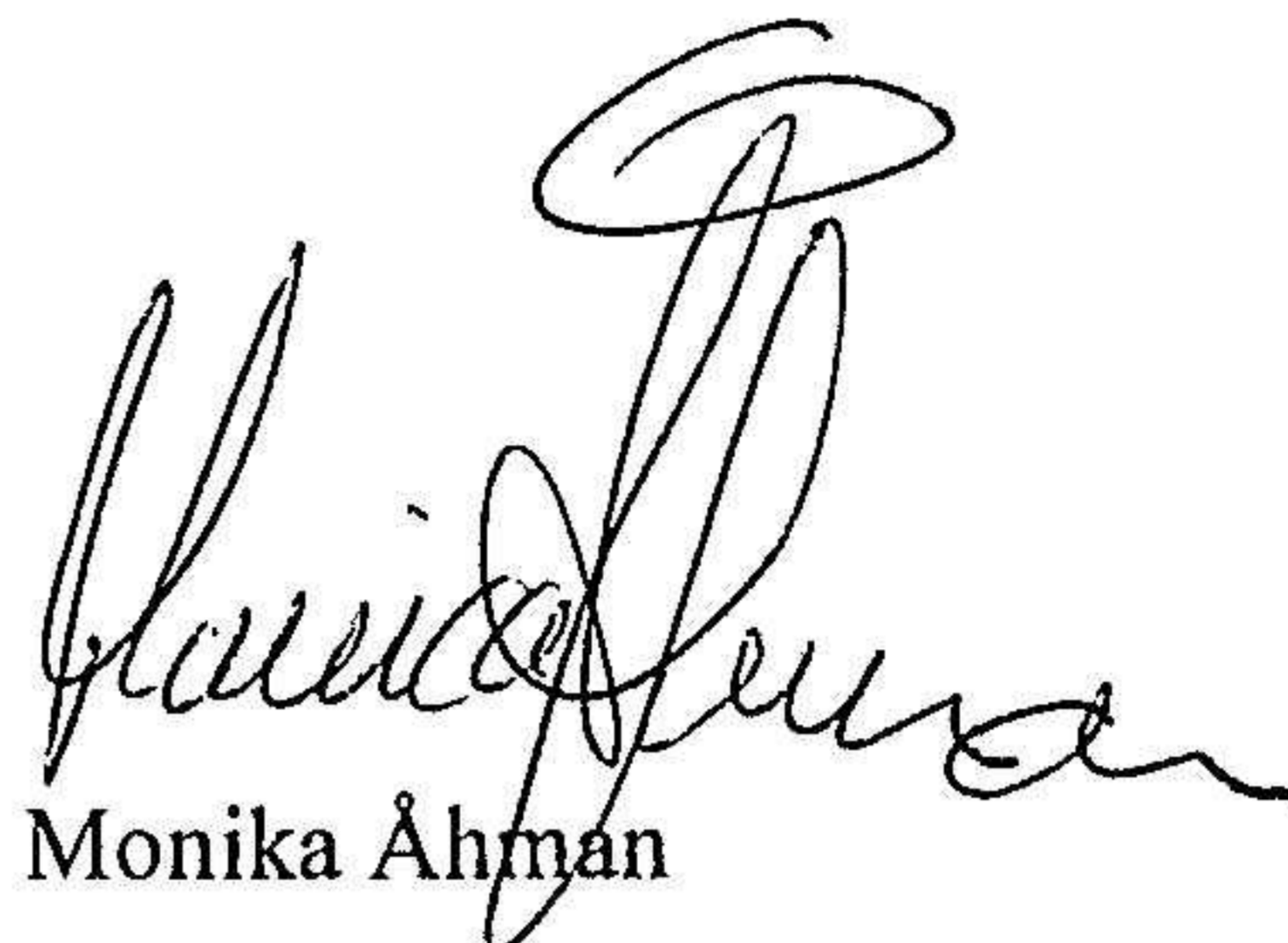
Linköping 2024-05-03



Thomas Åhman
Ordförande



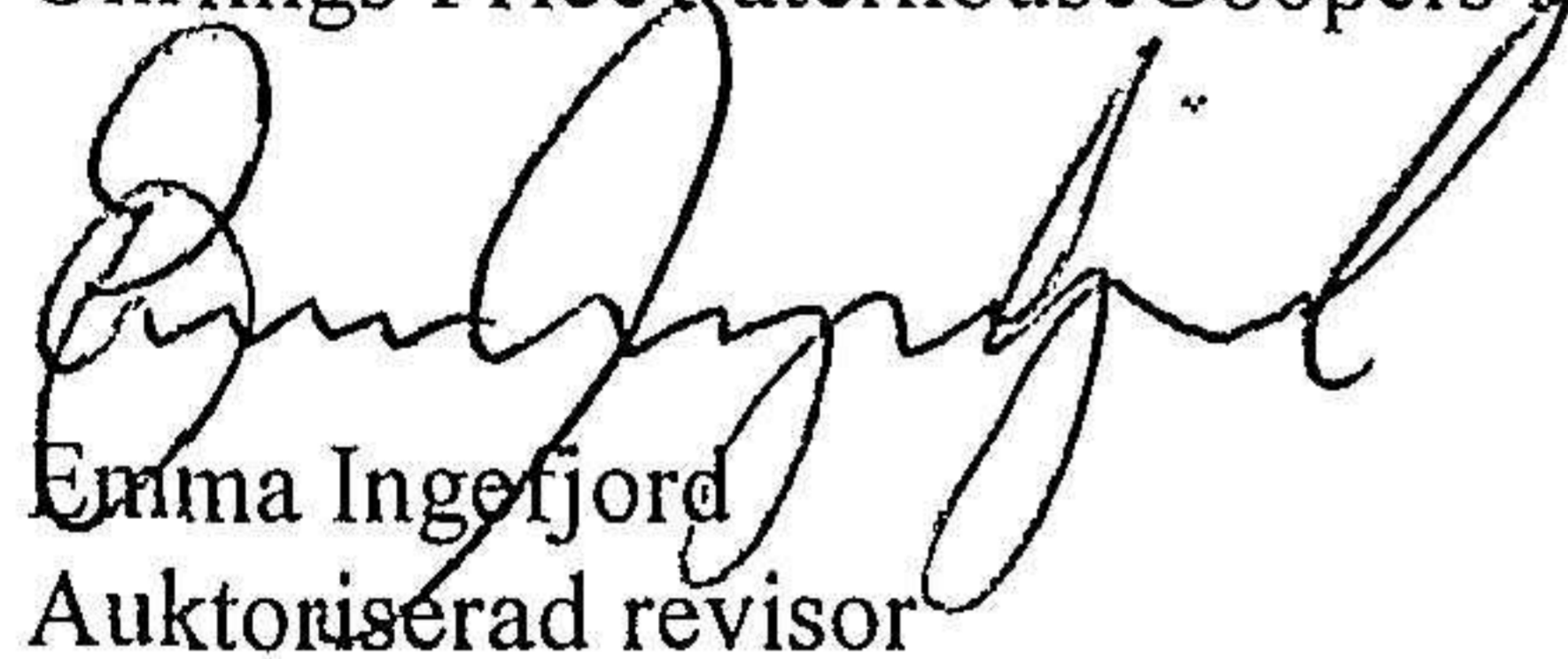
Oscar Åhman
Verkställande direktör



Monika Åhman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vasaparken Fastighets AB, org.nr 556467-7002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vasaparken Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vasaparken Fastighets 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 för Vasaparken Fastighets AB.

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 Vasaparken Fastighets 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 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 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 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.

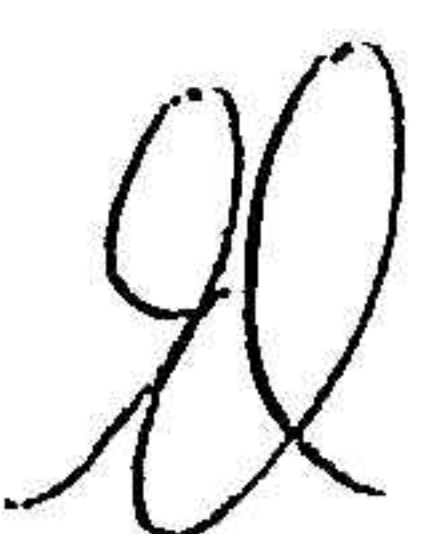
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Vasaparken Fastighets 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 Vasaparken Fastighets 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. Den 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

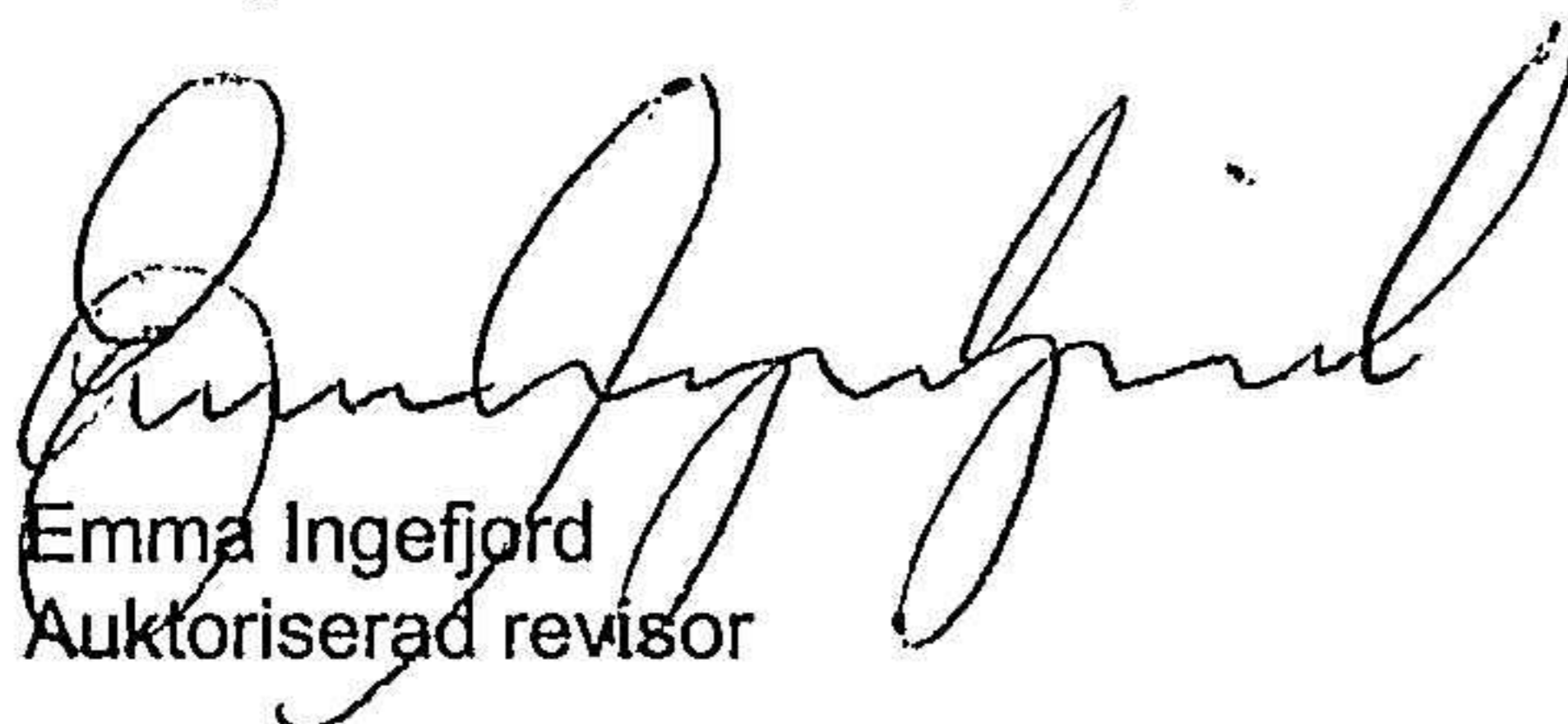
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping den 3 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor