

Årsredovisning

Varberg Apotekaren 10 och 12 Fastighets AB

556980-5632

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor(sek).

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4
- Noter	6
- Underskrifter	6

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-26. 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:
Paula Gustafsson
2026-05-29

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning.
Företaget har sitt säte i Varberg.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	6 128	5 699	5 400	5 132
Resultat efter finansiella poster	2 298	-2 819	2 303	1 191
Soliditet %	52	50	49	47

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
- Belopp vid årets ingång	50 000	17 778 199	-527 663	17 300 536
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning		-527 663	527 663	0
- Årets resultat			1 525 993	1 525 993
- Belopp vid årets utgång	50 000	17 250 536	1 525 993	18 826 529

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	17 250 536
Årets resultat	1 525 993
Summa	18 776 529

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	18 776 529
Summa	18 776 529

RESULTATRÄKNING

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	6 127 760	5 698 824
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	6 127 760	5 698 824
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-1 834 870	-6 526 701
Personalkostnader	-983 992	-1 025 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-595 696	-587 857
Summa rörelsekostnader	-3 414 558	-8 140 221
Rörelseresultat	2 713 202	-2 441 397
Finansiella poster		
Ränteintäkter	27 445	111 300
Räntekostnader	-442 711	-488 566
Summa finansiella poster	-415 266	-377 266
Resultat efter finansiella poster	2 297 936	-2 818 663
Bokslutsdispositioner		
Lämnade koncernbidrag	-22 750	-14 000
Förändring av periodiseringsfonder	-460 000	2 305 000
Summa bokslutsdispositioner	-482 750	2 291 000
Resultat före skatt	1 815 186	-527 663
Skatter		
Skatt på årets resultat	-289 193	0
Årets resultat	1 525 993	-527 663

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	30 161 499	30 749 355
Inventarier, verktyg och installationer	4	43 629	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>30 205 128</i>	<i>30 749 355</i>
Summa anläggningstillgångar		30 205 128	30 749 355
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		71 630	152 999
Övriga fordringar		110 168	6 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 921	54 681
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>251 719</i>	<i>213 870</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 897 912	4 204 148
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>6 897 912</i>	<i>4 204 148</i>
Summa omsättningstillgångar		7 149 631	4 418 018
SUMMA TILLGÅNGAR		37 354 759	35 167 373

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	17 250 536	17 778 199
Årets resultat	1 525 993	-527 663
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>18 776 529</i>	<i>17 250 536</i>
Summa eget kapital	18 826 529	17 300 536
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfonder	660 000	200 000
Summa obeskattade reserver	660 000	200 000
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 8 896 880	8 947 140
Övriga skulder	5 7 332 498	7 251 158
Summa långfristiga skulder	16 229 378	16 198 298
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	50 260	50 260
Leverantörsskulder	278 905	157 697
Skulder till koncernföretag	163 410	303 000
Skatteskulder	0	4 258
Övriga skulder	211 981	146 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	934 296	807 080
Summa kortfristiga skulder	1 638 852	1 468 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 354 759	35 167 373

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Medelantalet anställda

	2025-12-31	2024-12-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 741 050	36 741 050
Utgående anskaffningsvärden	36 741 050	36 741 050
Ingående avskrivningar	-5 991 695	-5 403 838
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-587 856	-587 857
Utgående avskrivningar	-6 579 551	-5 991 695
Redovisat värde	30 161 499	30 749 355

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	51 469	-
Utgående anskaffningsvärden	51 469	-
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-7 840	-
Utgående avskrivningar	-7 840	-
Redovisat värde	43 629	-

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	15 935 627	15 835 107

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	21 950 000	21 950 000
Summa ställda säkerheter	21 950 000	21 950 000

Den dag årsredovisningens innehåll slutligen bestämdes 2026-05-26

UNDERSKRIFTER

Varberg

Paula Gustafsson

Paula Gustafsson

2026-05-26

Märtha Gustafsson

Märtha Gustafsson

2026-05-26

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-26

Johan Wigell

Johan Wigell

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Varberg Apotekaren 10 och 12 Fastighets AB

Org.nr 556980-5632

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Varberg Apotekaren 10 och 12 Fastighets AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Varberg Apotekaren 10 och 12 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Varberg Apotekaren 10 och 12 Fastighets 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 för LCE 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 för LCE 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. 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 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.

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 Varberg Apotekaren 10 och 12 Fastighets AB för år 2025 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Varberg Apotekaren 10 och 12 Fastighets 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Varberg den 26 maj 2026

Johan Wigell

Johan Wigell

Auktoriserad revisor