

Årsredovisning

för

Vårdfastigheter i Henån AB

559007-5932

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vårdfastigheter i Henån AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 18 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 18 april 2024



Anna Karnöskog

Styrelsen för Vårdfastigheter i Henån 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

Vårdfastigheter i Henån AB, org.nr 559007-5932, ingår i koncernen One Publicus Fastighets AB. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Henån 1:114 som är belägen på Orust. Fastigheten är fullt uthyrd. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolaget har inga anställda.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 11 399 | 10 653 | 10 481 | 5 110 |
| Resultat efter finansiella poster | 2 978 | 2 869 | 2 984 | 1 197 |
| Soliditet (%) | 6,3 | 6,2 | 3,6 | 2,0 |

2020 avser 6 månader

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 5 655 559 | 2 404 146 | 8 109 705 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 2 404 146 | -2 404 146 | 0 |
| Årets resultat | | | 2 422 545 | 2 422 545 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 8 059 705 | 2 422 545 | 10 532 250 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 8 059 705 |
| årets vinst | 2 422 545 |
| | 10 482 250 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 10 482 250 |
| | 10 482 250 |

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 | | 11 399 444 | 10 652 661 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 11 399 444 | 10 652 661 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetsrelaterade kostnader | | -2 025 876 | -1 666 745 |
| Övriga externa kostnader | | -250 165 | -314 580 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -3 536 100 | -3 536 100 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 812 141 | -5 517 425 |
| Rörelseresultat | | 5 587 303 | 5 135 236 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 121 381 | 2 384 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -2 731 157 | -2 268 182 |
| Summa finansiella poster | | -2 609 776 | -2 265 798 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 977 527 | 2 869 438 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 10 382 943 | 2 535 605 |
| Lämnade koncernbidrag | | 0 | -465 292 |
| Förändring av överavskrivningar | | -10 937 925 | -2 535 605 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -554 982 | -465 292 |
| Resultat före skatt | | 2 422 545 | 2 404 146 |
| Årets resultat | | 2 422 545 | 2 404 146 |

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | 2 | 112 115 965 | 113 321 893 |
| Byggnadsinventarier | 3 | 33 656 514 | 35 696 310 |
| Markanläggningar | 4 | 4 791 200 | 5 081 576 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 150 563 679 | 154 099 779 |

Summa anläggningstillgångar

150 563 679

154 099 779

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 0 | 579 721 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 2 628 294 | 2 535 605 |
| Övriga fordringar | | 658 095 | 627 440 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 6 829 | 289 460 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 293 218 | 4 032 226 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|-------------------|------------------|
| Kassa och bank | | 12 518 720 | 5 559 504 |
| Summa kassa och bank | | 12 518 720 | 5 559 504 |
| Summa omsättningstillgångar | | 15 811 938 | 9 591 730 |

SUMMA TILLGÅNGAR

166 375 617

163 691 509

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 50 000 | 50 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 8 059 705 | 5 655 559 |
| Årets resultat | | 2 422 545 | 2 404 146 |
| Summa fritt eget kapital | | 10 482 250 | 8 059 705 |
| Summa eget kapital | | 10 532 250 | 8 109 705 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Ackumulerade överavskrivningar | | 13 553 530 | 2 615 605 |
| Summa obeskattade reserver | | 13 553 530 | 2 615 605 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 5 | 0 | 126 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 126 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 126 000 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 154 135 | 99 856 |
| Skulder till koncernföretag | | 12 764 711 | 23 707 556 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 3 370 991 | 3 158 787 |
| Summa kortfristiga skulder | | 142 289 837 | 26 966 199 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 166 375 617 | 163 691 509 |

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 | 100 år |
| Byggnadsinventarier | 20 år |
| Markanläggningar | 20 år |

Not 2 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 123 394 601 | 123 394 601 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 123 394 601 | 123 394 601 |
| Ingående avskrivningar | -10 072 708 | -8 866 780 |
| Årets avskrivningar | -1 205 928 | -1 205 928 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 278 636 | -10 072 708 |
| Utgående redovisat värde | 112 115 965 | 113 321 893 |
| Bokfört värde byggnader | 109 315 965 | 110 521 893 |
| Bokfört värde mark | 2 800 000 | 2 800 000 |
| 112 115 965 | 113 321 893 | |

Not 3 Byggnadsinventarier

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 40 795 797 | 40 795 797 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 40 795 797 | 40 795 797 |
| Ingående avskrivningar | -5 099 487 | -3 059 691 |
| Årets avskrivningar | -2 039 796 | -2 039 796 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 139 283 | -5 099 487 |
| Utgående redovisat värde | 33 656 514 | 35 696 310 |

Not 4 Markanläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 807 516 | 5 807 516 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 807 516 | 5 807 516 |
| Ingående avskrivningar | -725 940 | -435 564 |
| Årets avskrivningar | -290 376 | -290 376 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 016 316 | -725 940 |
| Utgående redovisat värde | 4 791 200 | 5 081 576 |

Not 5 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 (0) kr.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag | 841 024 | 378 182 |
| | 841 024 | 378 182 |

Not 8 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 163 000 000 | 163 000 000 |
| | 163 000 000 | 163 000 000 |

Not 9 Eventualförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Eventualförpliktelser | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Vårdfastigheter i Henån AB, org.nr 559007-5932, är ett helägt dotterbolag till One Publicus Fastighets AB, org.nr 559083-3934 med säte i Stockholm. One Publicus Fastighets AB är moderbolag i koncernen och upprättar koncernredovisning.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Efter räkenskapsårets slut har bolaget refinansierat sitt lån.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ulf Attebrant
Ordförande

Anna Karnöskog
Styrelseledamot

Oskar Wigsén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet"

OSKAR WIGSÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19920813xxxx

IP: 194.248.xxx.xxx

2024-03-19 14:50:08 UTC



Ulf Georg Attebrant

Styrelseledamot

Serienummer: 19631112xxxx

IP: 194.248.xxx.xxx

2024-03-19 15:03:12 UTC



ANNA KARNÖSKOG

Styrelseledamot

Serienummer: 19880814xxxx

IP: 78.79.xxx.xxx

2024-03-19 18:22:33 UTC



Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-19 20:11:43 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstamplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vårdfastigheter i Henån AB, org.nr 559007-5932

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vårdfastigheter i Henån AB för år 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vårdfastigheter i Henån 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vårdfastigheter i Henån AB enligt god revisorsred 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 att 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 revisionsred 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 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 av Vårdfastigheter i Henån AB för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vårdfastigheter i Henån 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signatureerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-19 20:12:53 UTC



2024061024029

Penneo dokumentnyckel: WBI5K-Y5U2V-GLIZI-GWWS8-38N0S-OHABG

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>