

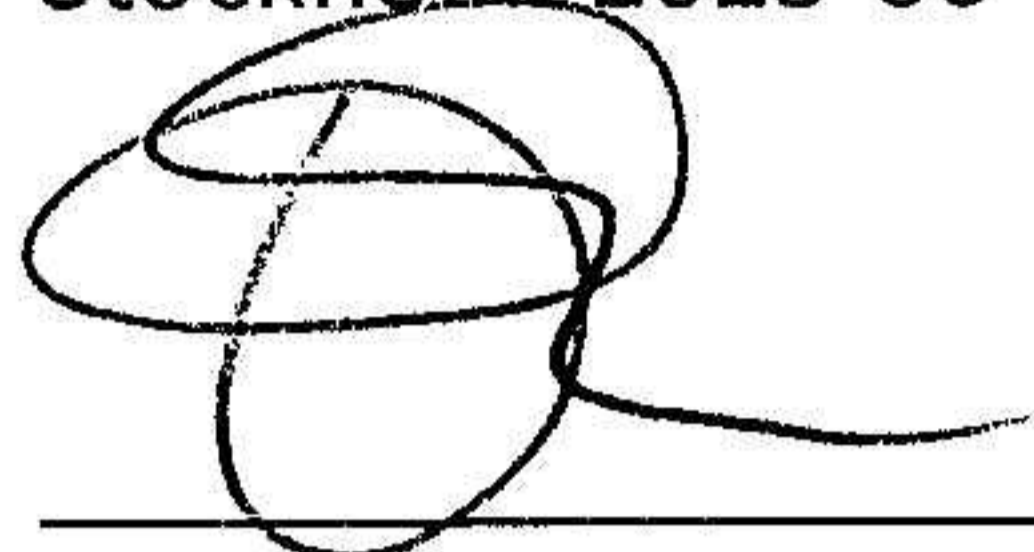
2025062316279

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i HagaReal Virsbo 5 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 28 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Stockholm 2025-06-19



Eva-Lotta Strid

Årsredovisning

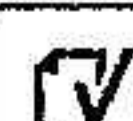
för

Virsbo 5 AB

559383-8112

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Virso 5 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

Information om verksamheten

Företaget skall äga och förvalta fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hysesgäst har per den 15/8 tillträtt fastigheten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Virso 5 AB avyttras till extern köpare till 100%, aktieöverlåtelseavtal signerat 24/3 -25.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 445 | 265 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -2 052 | -593 | -8 |
| Balansomslutning | 34 589 | 16 902 | 17 |
| Soliditet (%) | 7,4 | 13,7 | 100,0 |

Nettoomsättningsökningen förklaras av att bolaget har börjat fakturera hyror under året då byggnaden är färdigställd och har tagits i drift.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 25 000 | 2 891 754 | -592 803 | 2 323 951 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -592 803 | 592 803 | 0 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 2 300 000 | | 2 300 000 |
| Årets resultat | | | -2 052 064 | -2 052 064 |
| Belopp vid årets utgång | 25 000 | 4 598 951 | -2 052 064 | 2 571 887 |

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 4 600 000 kr (2 900 000 kr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst | 4 598 951 |
| årets förlust | -2 052 064 |
| | 2 546 887 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 2 546 887 |
| | 2 546 887 |

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

2025062316271

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

4 444 551

264 999

Övriga rörelseintäkter

1 289 294

224 056

5 733 845

489 055

Rörelsens kostnader

Handelsvaror

-25 510

-9 480

Övriga externa kostnader

-6 387 018

-941 803

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-411 283

0

-6 823 811

-951 283

Rörelseresultat

-1 089 966

-462 228

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

5 479

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

2

-967 577

-130 575

-962 098

-130 575

Resultat efter finansiella poster

-2 052 064

-592 803

Resultat före skatt

-2 052 064

-592 803

Årets resultat

-2 052 064

-592 803

2025062316272

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 15 828 717 | 14 780 000 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 4 | 16 766 246 | 0 |
| | | 32 594 963 | 14 780 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 32 594 963 | 14 780 000 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 339 896 | 1 696 160 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 320 982 | 31 688 |
| | | 1 660 878 | 1 727 848 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 332 675 | 394 256 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 993 553 | 2 122 104 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 34 588 516 | 16 902 104 |

2025062316273

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

4 598 951

2 891 754

Årets resultat

-2 052 064

-592 803

2 546 887

2 298 951

Summa eget kapital

2 571 887

2 323 951

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut

0

5 670 000

Övriga skulder

3 050 000

100 000

Summa långfristiga skulder

3 050 000

5 770 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

25 955 000

0

Leverantörsskulder

363 980

223 398

Skulder till koncernföretag

1 750 841

8 579 755

Övriga skulder

59 125

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

837 683

5 000

Summa kortfristiga skulder

28 966 629

8 808 153

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 588 516

16 902 104

2025062316274

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-------------------------------------|--------|
| Stomme och grund | 100 År |
| Stomkompletteringar och innerväggar | 50 År |
| Yttertak | 45 År |
| Fasad och fönster | 50 År |
| Värme, Sanitet (VS), El | 40 År |
| Ventilation, Transport (Hiss) | 25 År |
| Inre ytskikt, kök och vitvaror | 15 År |
| Övrigt | 50 År |

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | 111 783 | 4 755 |
| Övriga räntekostnader | 855 794 | 125 820 |
| | 967 577 | 130 575 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 14 780 000 | 0 |
| Inköp | 0 | 14 780 000 |
| Omklassificeringar | 1 460 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 16 240 000 | 14 780 000 |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -411 283 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -411 283 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 15 828 717 | 14 780 000 |

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp | 18 226 246 | 0 |
| Omklassificeringar | -1 460 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 16 766 246 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 16 766 246 | 0 |

2025062316277

Not 5 Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år | 3 050 000 | 5 500 000 |
| | 3 050 000 | 5 500 000 |

Not 6 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är dotterbolag till Kvalitetsgruppen R Förvaltning AB, org. nr. 559448-4072, med säte i Stockholm.

Koncernredovisning upprättas av Qben Infra AB, org. nr. 556619-3222, med säte i Stockholm.

Not 7 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|-------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 26 000 000 | 9 750 000 |
| | 26 000 000 | 9 750 000 |

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Virso 5 AB avyttras till extern köpare till 100%, aktieöverlåtelseavtal signerat 24/3 -25.

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Rickard Jacobsson
Ordförande

Per Anderson

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

Grant Thornton Sweden AB

Lars Kjellgren
Auktoriserad revisor

2025062316278



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.03.2025 08:27

SENT BY OWNER:
Hanna Persson • 27.03.2025 17:07

DOCUMENT ID:
B1rJdl76yg

ENVELOPE ID:
Sk4kOlmpyx-B1rJdl76yg

DOCUMENT NAME:
559383-8112 Virsbo 5 AB för 20240101-20241231.pdf
9 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| RICKARD JOHAN OSCAR JACOBSSON rickard@xenturi.se | Signed Authenticated | 27.03.2025 17:26 27.03.2025 17:11 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1979/04/25) IP: 172.226.48.77 |
| PER ROBERT ANDERSON per@kvalitetsbygg.se | Signed Authenticated | 27.03.2025 17:36 27.03.2025 17:30 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1977/12/13) IP: 172.226.48.47 |
| LARS KJELLGREN lars.kjellgren@se.gt.com | Signed Authenticated | 28.03.2025 08:27 28.03.2025 08:21 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1982/06/02) IP: 217.213.131.204 |

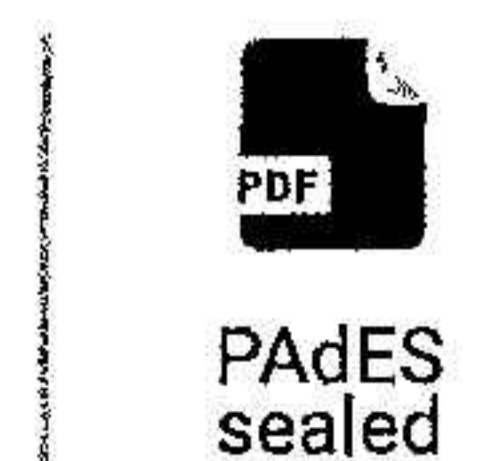
* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Virsbo 5 AB

Org.nr. 559383 - 8112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Virsbo 5 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Virsbo 5 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Virsbo 5 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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. 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 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 Virsbo 5 AB för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Virsbo 5 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.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Lars Gunnar Kjellgren
Auktoriserad revisor

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 försumelse 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.

2025062316282



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.03.2025 08:26

SENT BY OWNER:

Hanna Persson • 27.03.2025 16:52

DOCUMENT ID:

SyR7EeX6yl

ENVELOPE ID:

rJ6X4eX61l-SyR7EeX6yl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Virsbo 5 AB 2024-01-01--2024-12-31.pdf

2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. LARS KJELLGREN | Signed | 28.03.2025 08:26 | eID | Swedish BankID (DOB: 1982/06/02) |
| lars.kjellgren@se.gt.com | Authenticated | 28.03.2025 08:21 | Low | IP: 217.213.131.204 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed