

# ÅRSREDOVISNING

för

## VRS Fastigheter AB

Org.nr. 556696-5983

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 3    |
| - resultaträkning        | 4    |
| - balansräkning          | 5    |
| - noter                  | 8    |
| - underskrifter          | 10   |

Undertecknad styrelseledamot i VRS Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 20 november 2023.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-11-20



Louise Ankarcrona

2023121800587

# **VRS Fastigheter AB**

**Organisationsnummer 556696-5983**

## **Årsredovisning 2022/2023**

Styrelsen får härmed avlämna  
årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30

## Innehållsförteckning

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse     | 3 |
| Resultaträkning            | 4 |
| Balansräkning              | 5 |
| Förändring av eget kapital | 7 |
| Tilläggsupplysningar       | 8 |

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Företaget skall äga och förvalta fastigheter.

Företagets säte är Stockholm.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2022/2023</b> | <b>2021/2022</b> | <b>2020/2021</b> | <b>2019/2020</b> |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning                   | 15 487 626       | 14 612 496       | 13 501 927       | 12 796 600       |
| Resultat efter finansiella poster | 8 053 807        | 8 919 508        | 6 934 967        | 5 044 017        |
| Balansomslutning                  | 113 001 633      | 114 102 838      | 108 458 459      | 118 859 342      |
| Sollditet (%)                     | 15,5             | 14,5             | 12,2             | 5,7              |
| Medeltal anställda                | 1                | 1                | 1                | 2                |

### Ägarförhållanden

Av aktierna i VRS Fastigheter AB äger Stiftelsen Viktor Rydbergs Skolor 70 % och Louis Ankarcrona AB 15 % samt L2W i Stockholm AB 15 %.

### Resultatdisposition

(Belopp i kr)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till bolagsstämmans förfogande står:

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 5 658 207         |
| årets resultat   | 9 226 103         |
|                  | <b>14 884 310</b> |

Styrelsen föreslår att:

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| i ny räkning överföres | 14 884 310        |
|                        | <b>14 884 310</b> |

## Resultaträkning

| <i>Belopp i tkr</i>  | Not | 2022-07-01        | 2021-07-01        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
|  |     | 2023-06-30        | 2022-06-30        |
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                                     |     |                   |                   |
| Nettoomsättning  |     | 15 487 626        | 14 612 496        |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>                                    |     | <b>15 487 626</b> | <b>14 612 496</b> |
| <b>Rörelsens kostnader</b>   |     |                   |                   |
| Övriga externa kostnader   |     | -2 650 909        | -1 613 768        |
| Personalkostnader  | 2   | -1 079 807        | -1 079 807        |
| Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -1 889 921        | -1 859 474        |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                                   |     | <b>-5 620 637</b> | <b>-4 553 049</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>   |     | <b>9 866 989</b>  | <b>10 059 447</b> |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>                     |     |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                   |     | 64 003            | 0                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                         | 3   | -1 688 296        | -1 139 939        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                    |     | <b>-1 624 293</b> | <b>-1 139 939</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                           |     | <b>8 242 696</b>  | <b>8 919 508</b>  |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                       |     |                   |                   |
| Mottagna koncernbidrag   |     | 2 462 400         | 2 040 915         |
| Förändring av periodiseringsfond                                   |     | 953 136           | -1 000 000        |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                                 |     | <b>3 415 536</b>  | <b>1 040 915</b>  |
| <b>Resultat före skatt</b>   |     | <b>11 658 232</b> | <b>9 960 423</b>  |
| Skatt på årets resultat  |     | -2 432 129        | -2 055 711        |
| <b>Årets resultat</b>  |     | <b>9 226 103</b>  | <b>7 904 712</b>  |

2023121800589

## Balansräkning

| Belopp i tkr   | Not | 2023-06-30         | 2022-06-30         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>  |     |                    |                    |
| Byggnad och mark   | 4   | 86 178 651         | 87 611 856         |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar |     | 0                  | 456 716            |
|  |     | <u>86 178 651</u>  | <u>88 068 572</u>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                       |     |                    |                    |
| Andelar i koncernföretag   | 5   | 17 842 000         | 17 842 000         |
|  |     | <u>17 842 000</u>  | <u>17 842 000</u>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |     | <b>104 020 651</b> | <b>105 910 572</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>   |     |                    |                    |
| Övriga fordringar  |     | 3 208              | 1 035 693          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |     | 99 775             | 234 149            |
|  |     | <u>102 983</u>     | <u>1 269 842</u>   |
| <b>Kassa och bank</b>  |     | <b>8 877 999</b>   | <b>6 922 424</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |     | <b>8 980 982</b>   | <b>8 192 266</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |     | <b>113 001 633</b> | <b>114 102 838</b> |

## Balansräkning

| <i>Belopp / tkr</i>                          | Not | 2023-06-30         | 2022-06-30         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Aktiekapital                                 |     | 100 000            | 100 000            |
|  |     | <u>100 000</u>     | <u>100 000</u>     |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserad vinst                             |     | 5 658 207          | 5 262 971          |
| Årets resultat                               |     | 9 226 103          | 7 904 712          |
|  |     | <u>14 884 310</u>  | <u>13 167 683</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>14 984 310</b>  | <b>13 267 683</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |     | <b>3 168 680</b>   | <b>4 121 816</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 6   |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7   | 40 000 000         | 40 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <u>40 000 000</u>  | <u>40 000 000</u>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |     | 882 275            | 489 149            |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 50 108 732         | 52 591 689         |
| Skatteskulder                                |     | 1 986 662          | 2 264 224          |
| Övriga skulder                               |     | 33 726             | 33 726             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 1 837 248          | 1 334 551          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <u>54 848 643</u>  | <u>56 713 339</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>113 001 633</b> | <b>114 102 638</b> |

## Förändring av eget kapital

| <i>Belopp i tkr</i>                       | Aktie-<br>kapital | Reserv-<br>fond | Överkurs-<br>fond | Balanserad<br>vinst inkl.<br>årets resultat | Summa<br>eget kapital |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|---|-----------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång 2022-07-01</b> | <b>100 000</b>    | <b>0</b>        | <b>0</b>          | <b>13 167 683</b>                           | <b>13 267 683</b>     |
| Vinstdisposition enligt årsstämma         |                   |                 |                   |   |                       |
| Utdelning till aktieägarna                |                   |                 |                   | -7 509 476                                  | -7 509 476            |
| Årets resultat                            |                   |                 |                   | 9 226 103                                   | 9 226 103             |
| <b>Belopp vid årets utgång 2023-06-30</b> | <b>100 000</b>    | <b>0</b>        | <b>0</b>          | <b>14 884 310</b>                           | <b>14 984 310</b>     |

2023121800590

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Arsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) tillämpas vid upprättandet av finansiella rapporter.

#### Redovisningsvaluta

Arsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i tkr om inget annat anges.

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkter från uthyrning av lokaler redovisas i takt med att lokalerna tillhandahålls.

#### Materiella och immateriella anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas.

#### Byggnad

10-150 år

#### Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

#### Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen vilken för närvarande är 20,6%.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

#### Ersättningar till anställda - pensioner

Företagets pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är

betald har företaget inga ytterligare förpliktelser. Det innebär att avgiften redovisas som kostnad i takt med att pensionen tjänas in.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

### Not 2 Medelantalet anställda

|                        | 2022/2023 |
|------------------------|-----------|
| Medelantalet anställda | 1         |

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                               | 2022/2023 |
|-------------------------------|-----------|
| Räntekostnader koncernföretag | 366 334   |
| Räntekostnader övriga         | 1 321 962 |
| Summa                         | 1 688 296 |

### Not 4 Byggnad och mark

|  | 2023-06-30  |
|--|-------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 114 320 936 |
| Inköp                                    | 0           |
| Omklassificering                         | 456 716     |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 114 777 652 |
| Ingående avskrivningar                   | -26 709 080 |
| Årets avskrivningar                      | -1 889 921  |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -28 599 001 |
| Redovisat värde                          | 86 178 651  |

### Not 5 Andelar i koncernföretag

|                            | 2023-06-30 |
|----------------------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 17 842 000 |
| Inköp                      | 0          |
| Redovisat värde            | 17 842 000 |

### Not 6 Ställda säkerheter

|                        | 2023-06-30  |
|------------------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 112 500 000 |
| Summa                  | 112 500 000 |

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

|                 | 2023-06-30 |
|-----------------|------------|
| Långfristig del | 40 000 000 |
| Kortfristig del | 0          |
| Summa           | 40 000 000 |

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

### Not 8 Eventualförpliktelser

|  | 2023-06-30        |
|--|-------------------|
| Borgensåtagande till förmån för koncernföretag | 40 000 000        |
| <b>Summa</b>                                   | <b>40 000 000</b> |

### Not 9 Koncernuppgifter

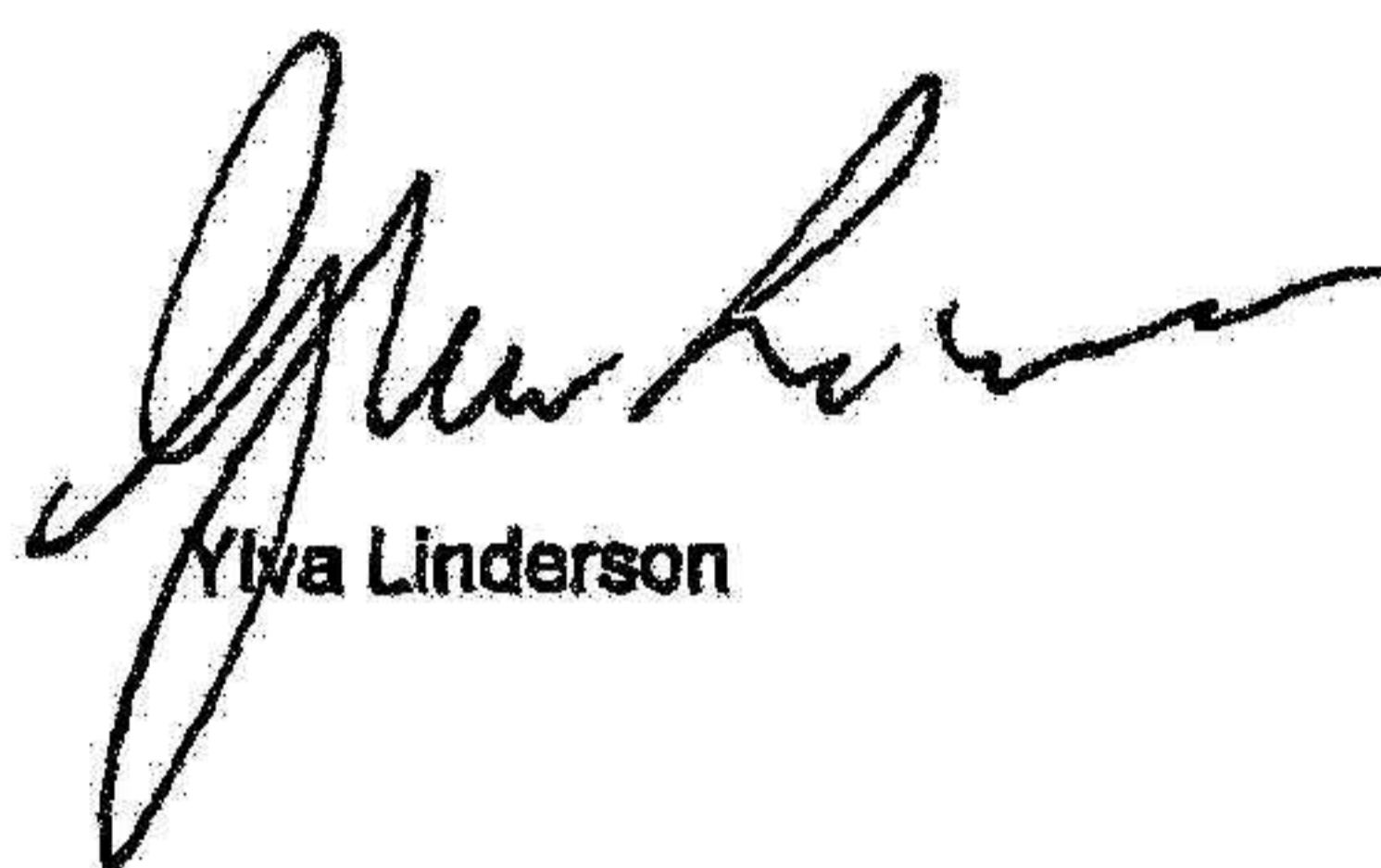
Företaget är moderbolag, men med stöd av ARL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.

VRS Fastigheter AB ägs till 70 % av Stiftelsen Viktor Rydbergs Skolor, 812000-5650 med säte i Stockholm. Moderbolaget upprättar koncernredovisning i vilken detta bolag ingår.

Stockholm den 20 november 2023



Louise Ankarcróna  
Ordförande



Ylva Linderson



Thomas Hvid

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 november 2023



Pia Holmström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i VRS Fastigheter AB  
Org. nr 556696-5983

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för VRS Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 juli 2022 - 30 juni 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av VRS Fastigheter AB:s finansiella ställning per den 30 juni 2023 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 VRS 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 på 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 på 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 VRS Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 juli 2022 - 30 juni 2023 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 VRS 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:

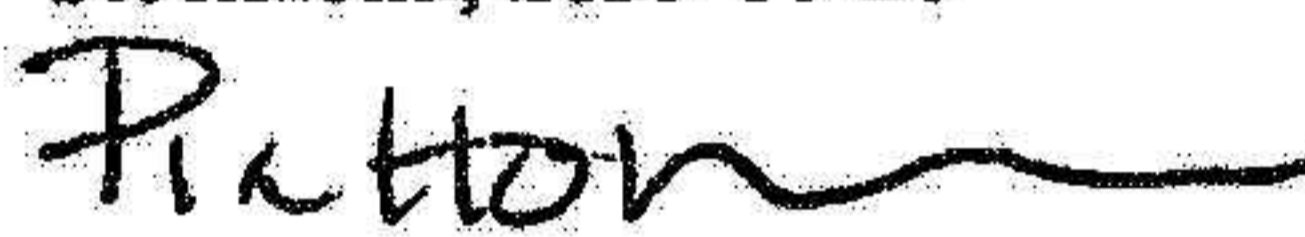
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

Stockholm, 2023-11-20



Pia Holmström  
Auktoriserad revisor