

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Valetorps Fastighets AB

Org.nr. 559062-3491

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-03.

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  
Seth Christer Magnusson, Styrelseledamot  
2023-06-03

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**VERKSAMHETEN****Allmänt om verksamheten**

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vänersborg Vale 5 som hyrs ut.

Företagets säte är Uddevalla.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Covid-19 utbrottet under början av året 2020 har haft effekter på bolagets utveckling. Bolagets företagsledning och styrelse har noggrant förloppet och vidtagit åtgärder för att minska påverkan på bolaget så mycket som möjligt som nu börjar återgå till verksamheten likt innan effekterna av Covid-19.

**Flerårsöversikt**

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 002 072	916 997	1 073 899	1 406 677
Resultat efter finansiella poster	406 056	66 214	358 790	587 952
Soliditet (%)	15,14	11,64	13,88	15,5

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	863 399	24 102	887 501
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		24 102	-24 102	0
Årets resultat			304 239	304 239
Belopp vid årets utgång	50 000	887 501	304 239	1 191 740

## Valetorps Fastighets AB

Org.nr. 559062-3491

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	887 501
Årets resultat	<u>304 239</u>
	<b>1 191 740</b>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>1 191 740</u>
	<b>1 191 740</b>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 002 072	916 997
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 002 072</u>	<u>916 997</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-172 147	-470 765
Övriga externa kostnader		-55 112	-53 462
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 436	-199 844
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-436 695</u>	<u>-724 071</u>
<b>Rörelseresultat</b>		565 377	192 926
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		11	0
Räntekostnader		-159 332	-126 712
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-159 321</u>	<u>-126 712</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		406 056	66 214
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-245 000
Förändring av periodiseringsfonder		0	245 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat före skatt</b>		406 056	66 214
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-101 817	-42 112
<b>Årets resultat</b>		<u>304 239</u>	<u>24 102</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	7 140 275	7 296 363
Inventarier, verktyg och installationer	3	168 389	221 737
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>7 308 664</u>	<u>7 518 100</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		7 308 664	7 518 100
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		132 530	11 889
Övriga fordringar		0	60 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 580	6 327
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>139 110</u>	<u>78 295</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		749 013	451 069
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>749 013</u>	<u>451 069</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		888 123	529 364
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 196 787</b>	<b>8 047 464</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		887 501	863 399
Årets resultat		304 239	24 102
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>1 191 740</u>	<u>887 501</u>
<b>Summa eget kapital</b>		1 241 740	937 501
<b>Långfristiga skulder</b>	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 837 500	4 987 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>4 837 500</u>	<u>4 987 500</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		150 000	150 000
Leverantörsskulder		0	105 732
Skulder till koncernföretag		1 838 944	1 838 944
Skatteskulder		2 449	0
Övriga skulder		72 061	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		54 093	27 787
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 117 547</u>	<u>2 122 463</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 196 787</b>	<b>8 047 464</b>

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

*Materiella anläggningstillgångar*

<b>Tillämpade avskrivningstider:</b>	<b>Antal år</b>
Byggnader och mark	50
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 2 Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 098 169	8 098 169
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>8 098 169</b>	<b>8 098 169</b>
Ingående avskrivningar	-801 806	-645 718
Årets avskrivningar	-156 088	-156 088
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-957 894</b>	<b>-801 806</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 140 275</b>	<b>7 296 363</b>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	1 680 000	1 680 000
Byggnader	4 342 000	4 632 000
	6 022 000	6 312 000

## Valetorps Fastighets AB

Org.nr. 559062-3491

<b>Not 3</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	266 741	74 884
	Inköp	0	191 857
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>266 741</b>	<b>266 741</b>
	Ingående avskrivningar	-45 004	-1 248
	Årets avskrivningar	-53 348	-43 756
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-98 352</b>	<b>-45 004</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>168 389</b>	<b>221 737</b>

<b>Not 4</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Förfaller mellan 2 och 5 år	600 000	600 000
	Förfaller senare än 5 år	4 237 500	4 387 500
		<b>4 837 500</b>	<b>4 987 500</b>

### Övriga noter

<b>Not 5</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 812 500	5 812 500

### Not 6 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Trestad Invest AB, Org. nr 559109-2779, säte Uddevalla.

## Valetorps Fastighets AB

Org.nr. 559062-3491

### Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Uddevalla

Christer Martin Magnusson  
Christer Martin Magnusson

Seth Christer Magnusson  
Seth Christer Magnusson

M C T Cecilia Strålman Giertta  
M C T Cecilia Strålman Giertta

2023-06-01

Verkställande direktör  
2023-06-01

2023-06-02

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 juni 2023.

Eva Charlotte Severin  
Eva Charlotte Severin  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Valetorps Fastighets AB, org.nr 559062-3491

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Valetorps Fastighets AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Valetorps Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Valetorps Fastighets AB enligt god revisorsred 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 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*

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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Valetorps Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Valetorps 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 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. 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*

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Göteborg 2023-06-03

*Eva Charlotte Severin*

Eva Charlotte Severin

Auktoriserad revisor