

Fastighetsbolaget Vandalorum AB

556638-2239


Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-04-16.

Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Värnamo 2024-04-16


Jan-Ove Forsell
Styrelseordförande

Årsredovisning för
Fastighetsbolaget Vandalorum AB
556638-2239

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsbolaget Vandalorum AB, 556638-2239 får härmed avge årsredovisning för 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget innehar fastigheten Konstnären 1 i Värnamo med ett attraktivt läge i korsningen mellan E4 och Rv 27. Den totala tomtytan är 83 000 m².

Fastigheten är bebyggd med ett antal utställningslador efter ett koncept av den italienske arkitekten Renzo Piano.

Byggnaderna är uthyrda till Stiftelsen Vandalorum och Stiftelsen Smålands Konstarkiv.

Bolaget har under 2023 genomfört omfattande investeringar på den tomtmark som omger Vandalorum. Antalet parkeringsplatser har nära nog fördubblats till 260 st och asfaltering har skett. Första delen av den trädgård som den holländske trädgårdsdesignern Piet Oudolf formgivit har anlagts. Det är hans första trädgård vid en nordisk kulturinstitution och omfattar bl a en 3 500 m² stor perennäng. Vidare har en konstbevattningsanläggning installerats inklusive damm för bevattning.

Företaget har sitt säte i Värnamo kommun.

Bolagets ekonomi 2023

Investeringarna har, utöver intjänade egna medel, finansierats genom nyemission till bolagets partners och en större gåva från privatperson.

Inklusive gåvan som redovisas över resultaträkningen uppgår årets resultat till 5 118 tkr (-602 tkr).

Bolaget har en solid ekonomisk ställning. Eget kapital uppgår till 79 030 tkr med en soliditet på 97%.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Nettoomsättning	3 664	3 287	3 126	2 547
Resultat efter finansiella poster	5 118	-602	-126	-32
Soliditet, %	97	99	99	99
Balansomslutning	81 605	68 664	69 222	69 302

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	920 000	67 593 789	-601 762	67 912 027
Nyemission	60 000	5 940 000		6 000 000
Disposition enl årsstämmobeslut		-601 762	601 762	0
Årets resultat			5 118 154	5 118 154
Vid årets slut	980 000	72 932 027	5 118 154	79 030 181

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Överkursfond	5 940 000
Balanserat resultat	66 992 027
Årets resultat	5 118 154
Totalt	<u>78 050 181</u>
balanseras i ny räkning	<u>78 050 181</u>
Summa	78 050 181

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

2024061429083

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter mm	1		
Hyresintäkter		3 663 517	3 286 958
Övriga intäkter	2	5 001 650	38 778
Summa rörelseintäkter m.m.		8 665 167	3 325 736
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-2 123 837	-2 521 062
Övriga externa kostnader		-155 967	-158 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 381 865	-1 275 769
Övriga rörelsekostnader		0	-9 966
Summa rörelsekostnader		-3 661 669	-3 965 311
Rörelseresultat		5 003 498	-639 575
Finansiella poster			
Ränteintäkter		129 656	52 813
Räntekostnader		-15 000	-15 000
Summa finansiella poster		114 656	37 813
Resultat efter finansiella poster		5 118 154	-601 762
Resultat före skatt		5 118 154	-601 762
Arets resultat		5 118 154	-601 762

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	73 552 096	59 203 892
Inventarier	4	3 815 667	3 068 747
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	205 006	1 374 990
Summa materiella anläggningstillgångar		77 572 769	63 647 629
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		0	2 100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	2 100 000
Summa anläggningstillgångar		77 572 769	65 747 629
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		237 131	48 541
Fordringar hos koncernföretag		592 106	541 324
Övriga fordringar		231 826	57 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 820	55 610
Summa kortfristiga fordringar		1 190 883	703 390
Kassa och bank			
Kassa och bank	6	2 841 321	2 213 368
Summa kassa och bank		2 841 321	2 213 368
Summa omsättningstillgångar		4 032 204	2 916 758
SUMMA TILLGÅNGAR		81 604 973	68 664 387

2024061429084

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		980 000	920 000
Summa bundet eget kapital		980 000	920 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		5 940 000	0
Balanserat resultat		66 992 027	67 593 789
Årets resultat		5 118 154	-601 762
Summa fritt eget kapital		78 050 181	66 992 027
Summa eget kapital		79 030 181	67 912 027
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 883 649	561 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		691 143	190 635
Summa kortfristiga skulder		2 574 792	752 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 604 973	68 664 387

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	30-100år
-Markanläggningar	20-50 år
-Inventarier	5-20 år
-Anslutningsavgifter	50 år

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Erhållen gåva	5 000 000	0
Kursvinster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	1 650	38 778
Summa	5 001 650	38 778

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	67 468 756	67 468 756
-Nyanskaffningar	14 087 814	0
-Omklassificeringar	1 109 145	0
	<u>82 665 715</u>	<u>67 468 756</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 264 864	-7 490 349
-Årets avskrivning enligt plan	-848 755	-774 515
	<u>-9 113 619</u>	<u>-8 264 864</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>73 552 096</u>	<u>59 203 892</u>

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 936 055	7 798 323
-Nyanskaffningar	1 280 030	275 465
-Erhållet bidrag för nyanskaffning	0	-137 733
Vid årets slut	9 216 085	7 936 055
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 867 308	-4 366 054
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-533 110	-501 254
Vid årets slut	-5 400 418	-4 867 308
Redovisat värde vid årets slut	3 815 667	3 068 747

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 374 990	129 716
Investeringar	0	1 245 274
Omklassificeringar	-1 109 145	0
Kostnadsföring	-60 839	0
Redovisat värde vid årets slut	205 006	1 374 990

Not 6 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kreditlimit	-2 000 000	-2 000 000
Outnyttjad del	2 000 000	2 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	0

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	15 000 000	2 000 000
Summa ställda säkerheter	15 000 000	2 000 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	0	0
Summa eventalförpliktelser	0	0

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förberedelser för ytterligare investeringar i utbyggnaden av Vandalorums trädgård pågår, dock med genomförande senare under 2024.

Not 9 Koncernuppgifter

Moderföretag till bolaget är Stiftelsen Vandalorum, org.nr 828001-1001, med säte i Värnamo kommun. Stiftelsen äger 200 aktier av serie A och 290 aktier av serie B, vilket totalt motsvarar 50,0% av kapitalet och 82,4% av röstetalet.

Underskrifter

Värnamo den 3 april 2024

Jan Ove Forsell
Styrelseordförande

Karin Lundh

Jonas Anderson

Åke Bergqvist

Torbjörn Egerhag

Magnus Silfverhielm

Remus Wilson

Peter Aronsson

Cilla Robach

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2024

Helen Blomstrand
Godkänd revisor

Marcus Davidsson
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 660d17e4f0a3734a9c08bd12

Finalized at: 2024-04-03 14:47:27 CEST

Title: Årsredovisning 2023 Fastighetsbolaget Vandalorum AB.pdf

Digest: X1kMpmYrsvogb1EEckygg3IB7krlBg2hhttpSjnocu1A=

Initiated by: helen.bl@revgrp.se (*helen.bl@revgrp.se*) via Revisorsgruppen i Värnamo AB 556205-1671

Signees:

- Helen Elisabet Blomstrand signed at 2024-04-03 13:58:45 CEST with Swedish BankID (19670503-XXXX)
- Marcus Davidsson signed at 2024-04-03 14:47:17 CEST with Swedish BankID (19870918-XXXX)
- Cecilia Robach signed at 2024-04-03 11:58:23 CEST with Swedish BankID (19690331-XXXX)
- Karl Olof Peter Aronsson signed at 2024-04-03 11:53:20 CEST with Swedish BankID (19590428-XXXX)
- Remus Bo Vilson signed at 2024-04-03 12:17:02 CEST with Swedish BankID (19400512-XXXX)
- Eric Magnus Ehrenfried Silfverhielm signed at 2024-04-03 12:02:09 CEST with Swedish BankID (19450512-XXXX)
- Torbjörn Egerhag signed at 2024-04-03 11:55:56 CEST with Swedish BankID (19670621-XXXX)
- Sven Åke Bergqvist signed at 2024-04-03 11:56:34 CEST with Swedish BankID (19530315-XXXX)
- Nils Erik Jonas Anderson signed at 2024-04-03 11:52:05 CEST with Swedish BankID (19500202-XXXX)
- Karin Lund signed at 2024-04-03 12:38:19 CEST with Swedish BankID (19620404-XXXX)
- Jan Ove Lennart Forsell signed at 2024-04-03 11:57:13 CEST with Swedish BankID (19430621-XXXX)

**REVISORSGRUPPEN®**

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Vandalorum AB
Org.nr 556638-2239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Vandalorum AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Vandalorum ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Vandalorum 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

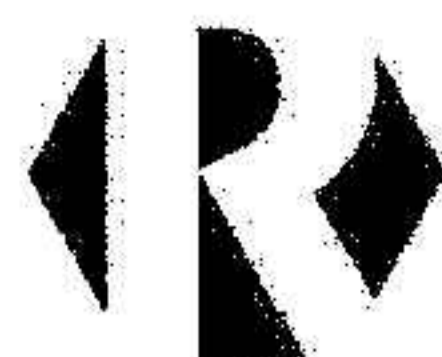
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare 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 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



REVISORSGRUPPEN®

- 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 Fastighetsbolaget Vandalorum AB för räkenskapsåret 2023 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 Fastighetsbolaget Vandalorum 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.



REVISORSGRUPPEN®

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 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.

Värnamo den 3 april 2024

Marcus Davidsson
Auktoriserad revisor

Helen Blomstrand
Godkänd revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 660d17e4f0a3734a9c08bd12

Finalized at: 2024-04-03 14:47:18 CEST

Title: Revisionsberättelse Fastighetsbolaget Vandalorum AB 230101-231231.pdf

Digest: ugE9M8ha1srulaKBqxaCVNgR/cjG38qfZ9ffz9dw41M=

Initiated by: helen.bl@revgrp.se (*helen.bl@revgrp.se*) via Revisorsgruppen i Värnamo AB 556205-1671

Signees:

- Helen Elisabet Blomstrand signed at 2024-04-03 13:58:45 CEST with Swedish BankID (19670503-XXXX)
- Marcus Davidsson signed at 2024-04-03 14:47:17 CEST with Swedish BankID (19870918-XXXX)