

# Årsredovisning

för

## Viking Fastighetsbolag AB

556582-4769

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

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

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

Örebro den 20 juni 2024

*Sara Sjöborg Wik*  
Sara Sjöborg Wik

Styrelsen och verkställande direktören för Viking Fastighetsbolag 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

### Information om verksamheten

Bolaget innehar hyresfätheten Blåklockan 12 med 8 lägenheter samt 1 lokal i centrala Örebro. Företaget har sitt säte i Örebro.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har ägt rum under året.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Nefertiti Fastighets AB, 556045-9520. I samma koncern ingår fastighetsbolagen Baufra Fastighets AB, 556713-5313, Cleopatra Fastighets AB, 556119-1486, Sjöborg Corporation KB, 916459-0680, Meritaten Fastighets AB, 559035-9591, Khafre Fastighets AB, 556089-8685, Villa Viking i Örebro AB, 556015-2689, Svenska Durox AB, 556012-6806, Fastighetsbolaget Gladan i Kumla AB, 559173-6219 samt Selene Fastighets AB, 559268-1711.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 238	1 168	1 137	1 118
Resultat efter finansiella poster	-599	149	490	493
Soliditet (%)	42,3	42,0	43,8	45,3
Avkastning på eget kap. (%)	-13,7	3,5	11,6	12,9

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	110 000	2 688 187	22 000	1 402 293	17 214	4 239 694
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				17 214	-17 214	0
Återföring uppskrivningsfond		-40 196		40 196		0
Årets resultat					132 345	132 345
Belopp vid årets utgång	110 000	2 647 991	22 000	1 459 703	132 345	4 372 039

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 459 703
årets vinst	132 345
	<b>1 592 048</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 592 048
	<b>1 592 048</b>

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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		1 238 335	1 168 194
Övriga rörelseintäkter		3 552	3 405
		<b>1 241 887</b>	<b>1 171 599</b>
		<b>1 241 887</b>	<b>1 171 599</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 583 524	-837 049
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-125 259	-125 259
		<b>-1 708 783</b>	<b>-962 308</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-466 896</b>	<b>209 291</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	67 433	14 538
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-199 253	-74 792
		<b>-131 820</b>	<b>-60 254</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-598 716</b>	<b>149 037</b>
Bokslutsdispositioner	4	780 000	-130 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>181 284</b>	<b>19 037</b>
Skatt på årets resultat		-48 939	-1 823
<b>Årets resultat</b>		<b>132 345</b>	<b>17 214</b>

2024062715754

SW  
-2

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

6 994 209

7 119 468

**6 994 209**

**7 119 468**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

6

780 000

0

**780 000**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**7 774 209**

**7 119 468**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

6

2 365 622

0

Aktuella skattefordringar

102 819

75 526

Övriga fordringar

54 407

28 156

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 147

24 045

**2 550 995**

**127 727**

*Kassa och bank*

0

2 843 015

**Summa omsättningstillgångar**

**2 550 995**

**2 970 742**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**10 325 204**

**10 090 210**

2024062715755

SW  
12

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

110 000

110 000

Uppskrivningsfond

7

2 647 991

2 688 187

Reservfond

22 000

22 000

**2 779 991**

**2 820 187**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 459 703

1 402 293

Årets resultat

132 345

17 214

**1 592 048**

**1 419 507**

#### Summa eget kapital

**4 372 039**

**4 239 694**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

8

700 872

697 438

#### Summa avsättningar

**700 872**

**697 438**

#### Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

4 189 500

4 255 650

Skulder till koncernföretag

0

130 000

#### Summa långfristiga skulder

**4 189 500**

**4 385 650**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

88 200

88 200

Leverantörsskulder

632 870

410 495

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

341 723

268 733

#### Summa kortfristiga skulder

**1 062 793**

**767 428**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**10 325 204**

**10 090 210**

2024062715756

12 SW

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader - Stomme	80 år
Byggnader - Värme	50 år
Byggnader - El	40 år
Byggnader - Fasad	50 år
Byggnader - Fönster	50 år
Byggnader - Tak	40 år
Byggnader - Styr- och Övervakningssystem	30 år
Byggnader - Ventilation	25 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år
Bilar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

### Uppskattningar och bedömningar

Följande antaganden om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår:

När det gäller materiella anläggningstillgångar har en uppdelning av komponenter gjorts i de fall där skillnaden i nyttjandeperioder mellan de olika komponenterna är väsentlig. Det bokförda värdet på den materiella anläggningstillgången har fördelats enligt respektive komponents andel av det bedömda verkliga värdet. Bedömningen av nyttjandeperioder för de väsentliga materiella anläggningstillgångarna baseras på tidigare egna erfarenheter samt de gemensamma riktlinjer gällande komponentredovisning som Fastighetsägarna Sverige och SABO tagit fram.

### Uppgifter om moderföretaget

Moderföretaget i den koncern där Viking Fastighetsbolag AB är dotterföretag är Nefertiti Fastighets AB, 556045-9520, med säte i Örebro.

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	0	14 361
Övriga ränteintäkter	67 433	-8 386
	<b>67 433</b>	<b>5 975</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-2 600	0
Övriga räntekostnader	-196 653	-66 403
	<b>-199 253</b>	<b>-66 403</b>

### Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	780 000	0
Lämnade koncernbidrag	0	-130 000
	<b>780 000</b>	<b>-130 000</b>

2024062715759

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 240 613	5 240 613
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 240 613</b>	<b>5 240 613</b>
Ingående avskrivningar	-1 506 770	-1 432 136
Årets avskrivningar	-74 634	-74 634
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 581 404</b>	<b>-1 506 770</b>
Ingående uppskrivningar	3 875 000	3 875 000
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-489 375	-438 750
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-50 625	-50 625
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>3 335 000</b>	<b>3 385 625</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 994 209</b>	<b>7 119 468</b>
Bokfört värde mark	1 000 000	1 000 000
	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

Av den totala fordran avser 2 365 622,17 kr fordran för underkonto hos Handelsbanken.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	957 372
Tillkommande fordringar	3 145 622	0
Avgående fordringar		-957 372
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 145 622</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 145 622</b>	<b>0</b>

### Not 7 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	2 688 187	2 728 383
Årets återföring	-40 196	-40 196
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 647 991</b>	<b>2 688 187</b>

SW  
2

### Not 8 Uppskjuten skatteskuld

Avser uppskjuten skatteskuld på uppskrivning samt skattemässig justering avskrivning byggnader.

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	697 438	707 867
Under året återförda belopp	-10 428	-10 429
Årets avsättningar	13 862	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>700 872</b>	<b>697 438</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

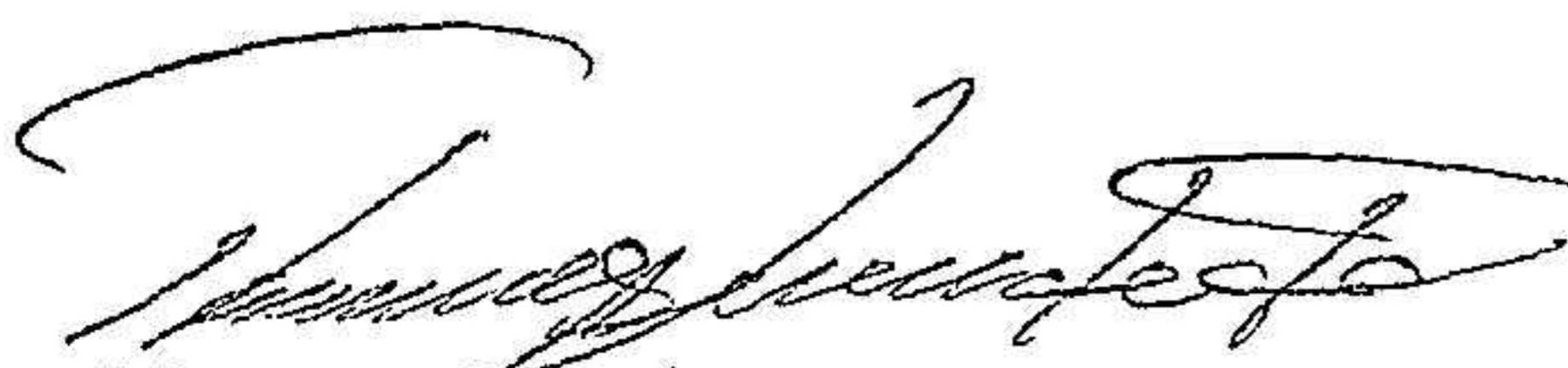
	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen till koncernföretag	0	130 000
Skulder till kreditinstitut	4 277 700	4 343 850
	<b>4 277 700</b>	<b>4 473 850</b>

Av skulderna till kreditinstitut förfaller 3 836 700 kr till betalning senare än fem år efter bokslutsdatum.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 583 000	4 583 000
	<b>4 583 000</b>	<b>4 583 000</b>

Örebro den 18 juni 2024

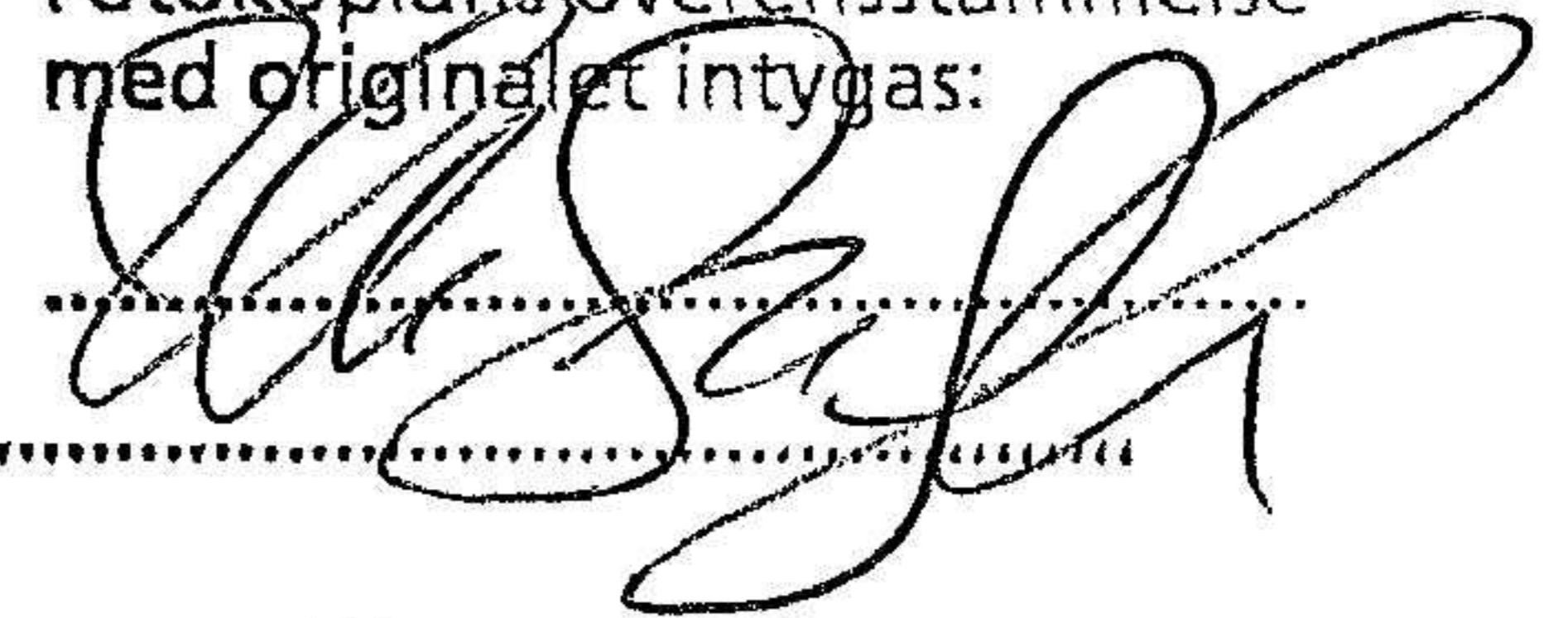


Thomas Lundström  
Verkställande direktör



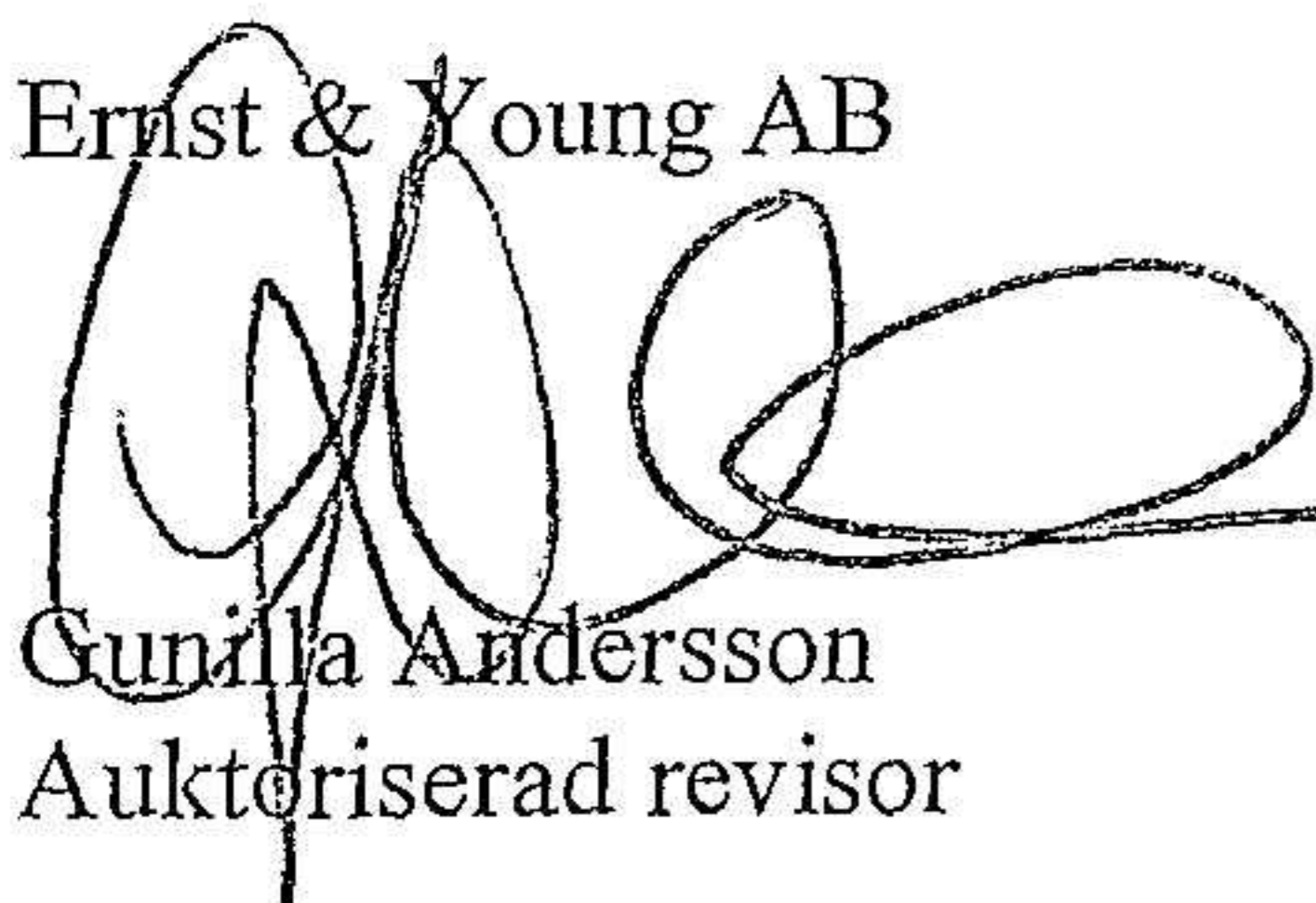
Sara Sjöborg Wik

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Vår revisionsberättelse har lämnats <sup>27/5 - 2024</sup>

Ernst & Young AB



Gunilla Andersson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Viking Fastighetsbolag AB, org.nr 556582-4769

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Viking Fastighetsbolag AB för räkenskapsåret 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 Viking Fastighetsbolag 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Viking Fastighetsbolag 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 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 styrelsen och verkställande direktören 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 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 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:

- 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 innehåll 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. *ls*



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Viking Fastighetsbolag AB för räkenskapsåret 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 ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Viking Fastighetsbolag 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 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

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 styrelseledamoten eller verkställande direktören 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Örebro den 29 maj 2024

Ernst & Young AB

  
Gunilla Andersson

Gunilla Andersson  
Auktoriserad revisor