

Årsredovisning för  
**Fastighetsbolaget i Visby Innerstan AB**  
556447-9367

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-8
Underskrifter	9

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget i Visby Innerstan AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-...06...-2.7. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Visby den 2.7. juni 2024



Roy Abdel Ahad

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsbolaget i Visby Innerstan AB, 556447-9367 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Gotlands Kronan Holding AB med organisationsnummer 559018-7976.

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Bolagets säte är Gotland.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget fortsatt att genomföra nyanskaffningar av fastigheter, vilket tillsammans med hyresökningar inneburit en fortsatt tillväxt i omsättning. Bolaget har även påverkats av kostnadsökningar och då främst högre räntekostnader, men har fortsatt en god lönsamhet.

Bolaget har under räkenskapsåret erhållit aktieägartillskott från moderbolaget i syfte att finansiera investeringarna i fastigheter, vilket framgår av sammanställningen av förändringar i eget kapital.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	14 802 299	12 210 843	10 378 798	7 826 691
Resultat efter finansiella poster	4 109 513	4 550 194	3 121 338	4 870 869
Soliditet, %	28	21	21	26

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	100 000	20 000	40 056 479
Aktieägartillskott, erhållna <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			19 446 400
Årets resultat			3 337 813
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>62 840 692</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	40 056 479
Aktieägartillskott	19 446 400
årets resultat	3 337 813
Totalt	62 840 692
disponeras för	
balanseras i ny räkning	62 840 692
	62 840 692

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		14 802 299	12 210 843
Övriga rörelseintäkter		258 453	3 000 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>15 060 752</b>	<b>15 210 843</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-1 394 994	-1 587 941
Övriga externa kostnader		-2 499 202	-2 773 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 439 466	-2 134 551
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 333 662</b>	<b>-6 495 834</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 727 090</b>	<b>8 715 009</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		3 500 000	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	146 305	50 077
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-8 263 882	-4 214 892
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 617 577</b>	<b>-4 164 815</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 109 513</b>	<b>4 550 194</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		-	3 573 726
Förändring av periodiseringsfonder		550 000	-1 883 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>550 000</b>	<b>1 690 726</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 659 513</b>	<b>6 240 920</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 321 700	-1 328 065
<b>Årets resultat</b>		<b>3 337 813</b>	<b>4 912 855</b>

4

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	226 303 932	199 234 472
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	-	2 738 277
Summa materiella anläggningstillgångar		226 303 932	201 972 749
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	5	62 500	-
Fordringar hos koncernföretag	6	5 768 183	-
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	-	12 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 410 000	2 410 000
Andra långfristiga fordringar	9	1 450 000	1 450 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 690 683	3 872 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>235 994 615</b>	<b>205 845 249</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 139 647	1 563 408
Övriga fordringar		2 592	3 344 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	166 958
Summa kortfristiga fordringar		1 142 239	5 074 941
<b>Kassa och bank</b>		<b>608 528</b>	<b>415 642</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 750 767</b>	<b>5 490 583</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>237 745 382</b>	<b>211 335 832</b>

*J*

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		59 502 879	35 143 624
Årets resultat		3 337 813	4 912 855
Summa fritt eget kapital		62 840 692	40 056 479
<b>Summa eget kapital</b>		<b>62 960 692</b>	<b>40 176 479</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		5 180 000	5 730 000
Summa obeskattade reserver		5 180 000	5 730 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,12	158 963 659	142 050 616
Skulder till koncernföretag	11	-	12 419 531
Övriga skulder		909 693	1 098 355
Summa långfristiga skulder		159 873 352	155 568 502
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 847 864	5 688 464
Leverantörsskulder		556 490	711 951
Skulder till koncernföretag		50 000	-
Skatteskulder		1 502 127	782 585
Övriga skulder		415 321	549 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 359 536	2 128 537
Summa kortfristiga skulder		9 731 338	9 860 851
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>237 745 382</b>	<b>211 335 832</b>

*J*

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Koncernredovisning har ej upprättats i enlighet med årl 7 KAP 3 §.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2

### Not 1 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	77 714	
Ränteintäkter, övriga	68 591	50 077
<b>Summa</b>	<b>146 305</b>	<b>50 077</b>

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-566 400	-
Räntekostnader, övriga	-7 697 482	-4 214 892
<b>Summa</b>	<b>-8 263 882</b>	<b>-4 214 892</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	208 074 325	165 962 344
-Omföring förbättringt till byggnad/mark	2 738 277	
-Nyanskaffningar	26 770 649	42 111 981
	237 583 251	208 074 325
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 839 853	-6 705 302
-Årets avskrivning enligt plan	-2 439 466	-2 134 551
	-11 279 319	-8 839 853
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>226 303 932</b>	<b>199 234 472</b>



**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	2 738 277	2 530 577
Omklassificeringar byggnad	-2 738 277	
		207 700
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>2 738 277</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Förvärv	50 000	
-Omklassificeringar	12 500	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>62 500</b>	<b>-</b>

**Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Visby Mat & Bar AB, 559283-9038, Visby	250	100	62 500
			<b>62 500</b>

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	300 000
-Tillkommande fordringar	5 768 183	
-Reglerade fordringar		-300 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 768 183</b>	<b>-</b>

*J*

**Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 500	12 500
-Förvärv	50 000	
-Omklassificeringar	-62 500	
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>12 500</b>

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 410 000	2 410 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 410 000</b>	<b>2 410 000</b>

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 450 000	1 450 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 450 000</b>	<b>1 450 000</b>

*f*

2024070519470

### Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	134 674 339	112 908 296
	<b>134 674 339</b>	<b>112 908 296</b>

### Not 11 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	-	12 419 531
	-	<b>12 419 531</b>

### Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

#### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	176 037 000	133 107 000
Pantsatt andel i bostadsrätt	2 200 000	2 200 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>178 237 000</b>	<b>135 307 000</b>

#### Eventualförplikelser

Eventualförplikelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har verksamheten bedrivits med samma inriktning och omfattning som tidigare. Inga väsentliga förvärv eller avyttringar har genomförts.



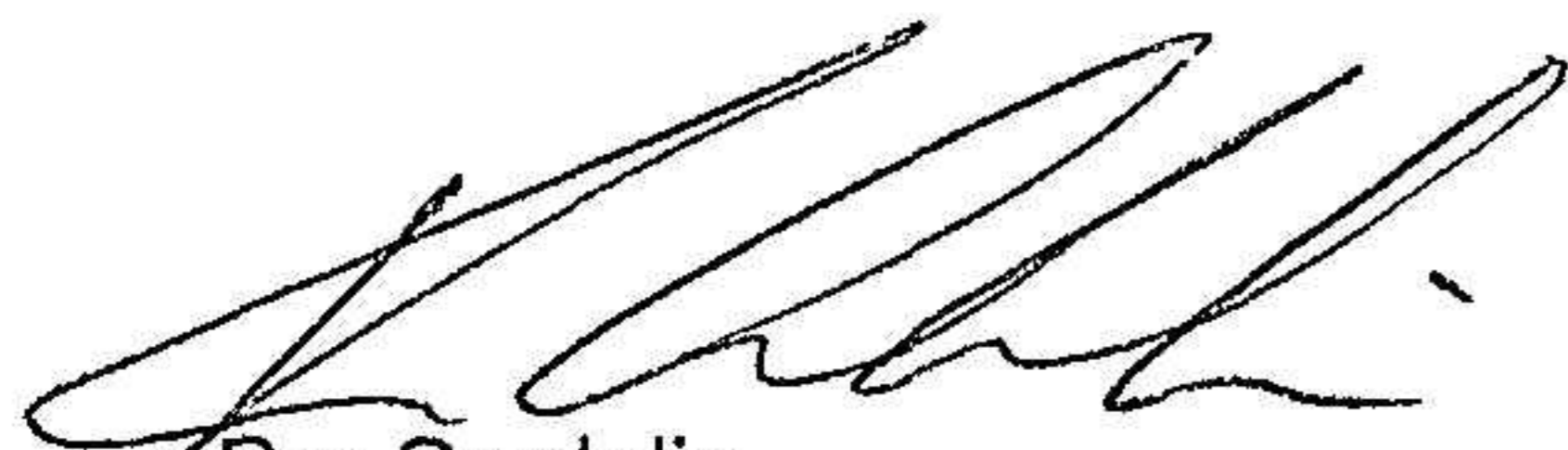
## Underskrifter

Visby den 27 juni 2024



Roy Abdel Ahad

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 juni 2024



Per Gardelin  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget i Visby Innerstan AB

Org.nr. 556447 - 9367

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget i Visby Innerstan AB för år 2023.

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

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 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 Fastighetsbolaget i Visby Innerstan AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Fastighetsbolaget i Visby Innerstan 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 försumelse 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 ersättningskyldighet 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.

### Anmärkning

Vid flera tillfällen under räkenskapsåret har skatt och mervärdesskatt inte betalats i rätt tid. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt aktiebolagslagen, men försummelserna har inte medfört någon skada för bolaget, utöver dröjsmålsräntor.

Visby 2024-06-27

Per Gardelin  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: