

Årsredovisning för  
**Vivero Gyldenlöve AB**  
559137-9234

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:

Sida

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Vivero Gyldenlöve AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-08. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-05-16



Mats Linder

Årsredovisning för  
**Vivero Gyldenlöve AB**  
559137-9234

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vivero Gyldenlöve AB, 559137-9234, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Gyldenlöve 16 i Uddevalla.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	<i>Belopp i kr</i>			
	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	17 643 844	15 033 368	14 347 540	14 179 833
Res. efter finansiella poster	1 887 152	1 968 774	5 531 160	4 301 464
Rörelsemarginal %	22,7	28	38,6	30,3
Balansomslutning	203 511 756	203 195 706	186 638 448	147 624 478
Soliditet %	15,1	15,1	15,7	2,4
Definitioner: se not				

\*Jämförelsetalen för 2019 har inte räknats om i samband med övergång till K3.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny hyresgäst Fitness 24 Seven flyttade in i fastigheten och Willys expanderade och öppnade sitt "Hämta" koncept.

### Ägarförhållnaden

Bolaget är 100% ägd av Vivero AB (559104-2865)

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	28 247 331	963 467	1 321 302	2 284 769
Förändring uppskrivningsfond		-28 247 331	28 247 331		28 247 331
Omföring av föreg års vinst			1 321 302	-1 321 302	
Årets resultat				90 871	90 871
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>-</b>	<b>30 532 100</b>	<b>90 871</b>	<b>30 622 971</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	30 532 100
årets resultat	90 871
<b>Totalt</b>	<b>30 622 971</b>
disponeras för	
utdelning	25 000 000
balanseras i ny räkning	5 622 971
<b>Summa</b>	<b>30 622 971</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med

tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		17 643 844	15 033 368
Övriga rörelseintäkter		-	149 007
		<u>17 643 844</u>	<u>15 182 375</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-10 601 821	-8 481 667
Övriga externa kostnader		-162 760	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 866 140	-2 489 263
<b>Rörelseresultat</b>		<u>4 013 123</u>	<u>4 211 445</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		206 592	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 332 563	-2 242 671
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>1 887 152</u>	<u>1 968 774</u>
Bokslutsdispositioner		-1 650 000	-
<b>Resultat före skatt</b>		<u>237 152</u>	<u>1 968 774</u>
Skatt på årets resultat		-146 281	-647 472
<b>Årets resultat</b>		<u>90 871</u>	<u>1 321 302</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	2	180 752 526	174 488 388
Byggnadsinventarier	3	752 692	968 067
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	-	4 516 879
		<u>181 505 218</u>	<u>179 973 334</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar hos koncernföretag		<u>14 351 772</u>	<u>16 001 772</u>
		14 351 772	16 001 772
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>195 856 990</u>	<u>195 975 106</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		3 431 912	282 696
Fordringar hos koncernföretag		288 623	-
Övriga fordringar		225 679	286 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 694 247	926 962
		<u>5 640 461</u>	<u>1 495 821</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>2 014 305</u>	<u>5 724 779</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>7 654 766</u>	<u>7 220 600</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>203 511 756</u>	<u>203 195 706</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	5	-	28 247 331
		<u>50 000</u>	<u>28 297 331</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		30 532 100	963 467
Årets resultat		90 871	1 321 302
		<u>30 622 971</u>	<u>2 284 769</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 672 971</u>	<u>30 582 100</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld		7 289 874	7 377 221
		<u>7 289 874</u>	<u>7 377 221</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	110 917 100	113 760 660
Skulder till koncernföretag		43 214 000	41 864 000
		<u>154 131 100</u>	<u>155 624 660</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		2 843 560	3 049 940
Förskott från kunder		-9 503	-
Leverantörsskulder		1 803 882	1 986 029
Skulder till koncernföretag		250 000	-
Skatteskulder		222 712	471 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 307 160	4 104 598
		<u>11 417 811</u>	<u>9 611 725</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>203 511 756</u>	<u>203 195 706</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Övriga tillgångar, avstättningar och skulder**

Övriga tillgångar, avstättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Intäktsredovisning**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av en gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet itll den del tillgångens prestanda öker i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostander.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme	90
Tak	40
Fasad	40
Inre ytskikt	20
Installationer	40

### **Inkomstskatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och har införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av de belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

## **Not 2 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	190 882 507	190 882 507
-Rörelseförvärv	8 734 903	
Vid årets slut	199 617 410	190 882 507
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-16 394 119	-14 282 231
-Årets avskrivning	-2 470 765	-2 111 888
Vid årets slut	-18 864 884	-16 394 119
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>180 752 526</b>	<b>174 488 388</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	35 685 746	35 685 746
Akkumulerade uppskrivningar	9 220 071	9 220 071
Redovisat värde vid årets slut	44 905 817	44 905 817

### Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 650 527	2 650 527
-Nyanskaffningar	180 000	
Vid årets slut	2 830 527	2 650 527
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 682 460	-1 305 084
-Årets avskrivning	-395 375	-377 376
Vid årets slut	-2 077 835	-1 682 460
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>752 692</b>	<b>968 067</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	4 516 879	971 667
Inköp		3 545 212
Omklassificeringar	-4 516 879	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>4 516 879</b>

### Not 5 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	28 247 331	28 584 000
Avsättningar som gjorts under året		-336 669
Belopp som tagits i anspråk under året	-28 247 331	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>28 247 331</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	154 131 100	155 624 660

### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	132 058 658	132 058 658
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>132 058 658</b>	<b>132 058 658</b>

### Not 8 Koncernuppgifter

Koncernredovisning upprättas av Vivero AB, 559104-2865, med säte i Stockholm.

## Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

*Nettoomsättning:*

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Resultat efter finansiella poster*

Rörelsens intäkter - rörelse kostnader

*Soliditet:*

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Stockholm

2023-05-03

Mats Linder  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2023

Öhrlings Pricewaterhouse Cooper AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument inneholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

**MATS LINDER**

50a952d8-00b7-4c30-a8a2-88c9bd48272b - 2023-05-03 14:00:21 UTC +03:00

BankID / Freja.eID - c7328f59-0469-4efe-861b-331cc7c57a9b - SE

**KONSTANTIN BELOGORCEV**

952546e3-1e51-46f0-9015-6a1eece04b7b - 2023-05-04 10:16:48 UTC +03:00

BankID / Freja.eID - db6f1592-31c1-4b25-b4a6-38cbb678856f - SE

authority to sign

representative

custodian

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

hoidtaja/edunvalvoja

stämningfullmakt

förmåteckningsrätt

författare

autoritet til å signere

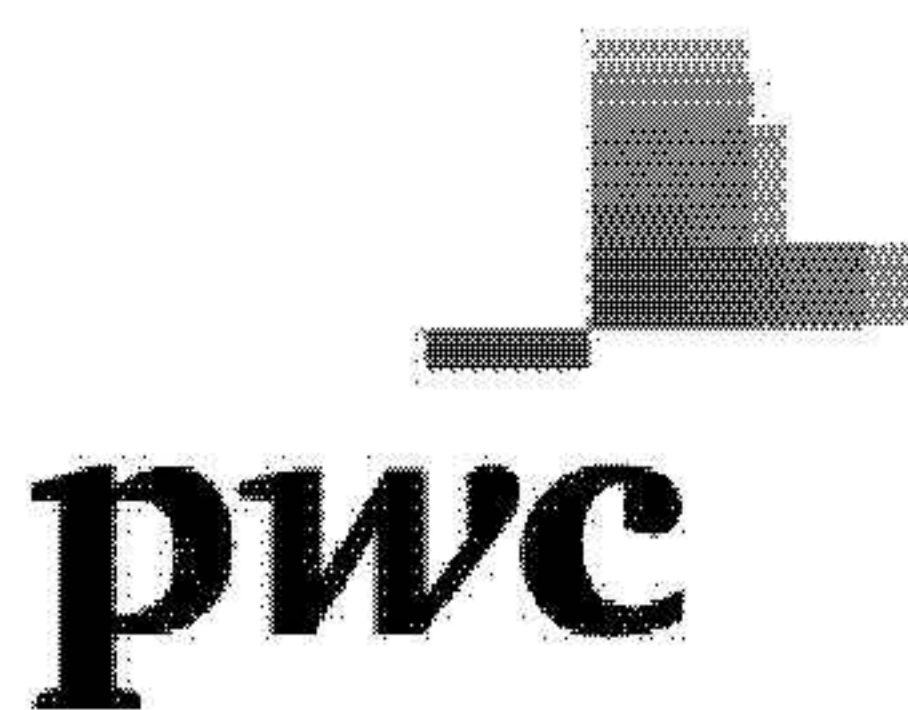
representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vivero Gyldenlöve AB, org.nr 559137-9234.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vivero Gyldenlöve AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vivero Gyldenlöve ABs finansiella ställning per 31 december 2022 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 Vivero Gyldenlöve 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. 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

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/](http://www.revisorsinspektionen.se/) revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Vivero Gyldenlöve AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

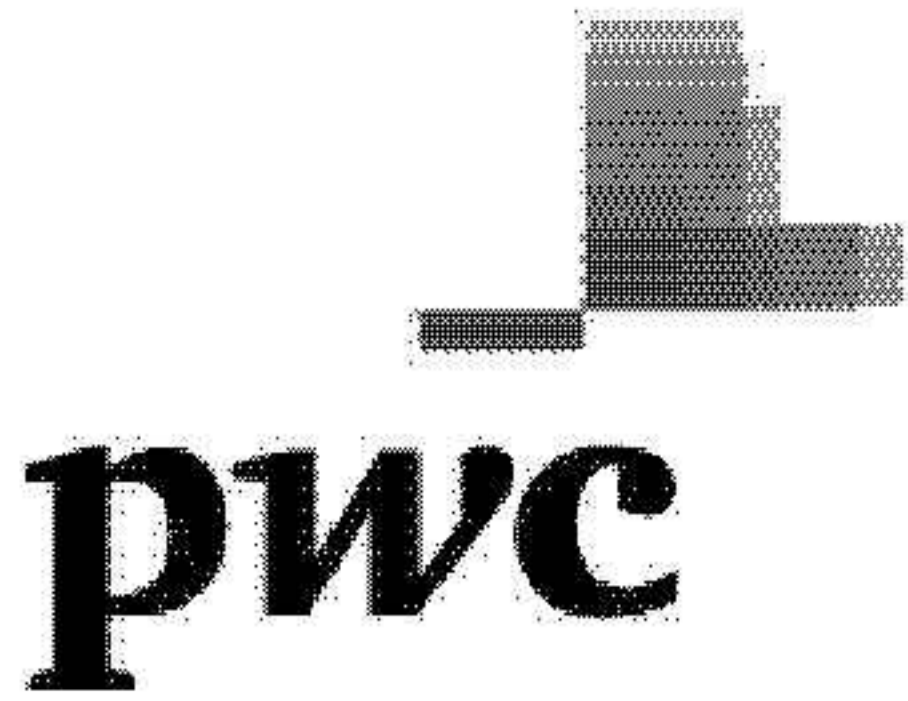
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Vivero Gyldenlöve AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2023-05-04 07:17:35 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Datum

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post