

# Årsredovisning

för

## Vipak Fastigheter AB

556756-0783

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vipak Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

2023-06-19

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

Tanumshede 2023-06-19



Per Fyrvik

Styrelsen för Vipak Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

### Verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning, byggverksamhet och därmed förenlig verksamhet.

### Koncernförhållanden

Bolaget äger till 100% Tanumshede Gestgifveri Hotel & Konferens AB, 556949-5194, Tranöy Fastigheter, 559029-5290. KB Tanumshede 1:25 ägs till 97% och bedriver fastighetsverksamhet. KB:s resultat ingår i Vipaks resultat. KB:s fastighet har sålts under tidigare räkenskapsåret och är i en avvecklingsfas.

Koncernmoderbolaget upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna om mindre koncerner.

Företaget har sitt säte i Västra Götaland län, Tanums kommun.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 636	1 830	1 716	2 413
Resultat efter finansiella poster	273	301	12 850	1 120
Soliditet (%)	37	36	40	14

Spridningen av coronaviruset har tidigare år påverkat utvecklingen av företagets verksamhet negativt men återhämtning har nu skett till nivåer innan covid19 och mer därtill när fler byggnader har färdigställs och kunnat hyras ut.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	15 453 727	243 942	15 797 669
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		243 942	-243 942	0
Årets resultat			265 098	265 098
Belopp vid årets utgång	100 000	15 697 669	265 098	16 062 767

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 697 669
årets vinst	265 098
	<b>15 962 767</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 000 000
i ny räkning överföres	14 962 767
	<b>15 962 767</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

PL  
JK

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 636 016	1 830 143
Övriga rörelseintäkter		0	720 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 636 016</b>	<b>2 550 143</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 337 064	-737 261
Personalkostnader	3	-637 862	-408 056
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-756 603	-682 780
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 731 529</b>	<b>-1 828 097</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>904 487</b>	<b>722 046</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		2 153	-54 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	34 936	78 330
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-208 296	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-460 073	-444 962
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-631 280</b>	<b>-421 152</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>273 207</b>	<b>300 894</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-110 000	-110 000
Förändring av periodiseringsfonder		230 000	120 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>120 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>393 207</b>	<b>310 894</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-128 109	-66 952
<b>Årets resultat</b>		<b>265 098</b>	<b>243 942</b>

2023063032875

lv

PR

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

28 612 944

26 306 288

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

6

500 000

1 363 260

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**29 112 944**

**27 669 548**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

7

1 100 001

1 100 001

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

3 291 704

0

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**4 391 705**

**1 100 001**

**Summa anläggningstillgångar**

**33 504 649**

**28 769 549**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

114 931

115 618

Fordringar hos koncernföretag

9

1 194 516

2 667 363

Övriga fordringar

125 901

45 991

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

180 542

148 596

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 615 890**

**2 977 568**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

9 270 260

13 526 535

**Summa kassa och bank**

**9 270 260**

**13 526 535**

**Summa omsättningstillgångar**

**10 886 150**

**16 504 103**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**44 390 799**

**45 273 652**

ke

RF

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

15 697 669

15 453 727

Årets resultat

265 098

243 942

**Summa fritt eget kapital**

**15 962 767**

**15 697 669**

**Summa eget kapital**

**16 062 767**

**15 797 669**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

260 000

490 000

**Summa obeskattade reserver**

**260 000**

**490 000**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

26 973 584

27 572 648

**Summa långfristiga skulder**

**26 973 584**

**27 572 648**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

599 064

599 064

Leverantörsskulder

53 494

266 557

Skulder till koncernföretag

41 480

0

Skatteskulder

0

90 463

Övriga skulder

150 984

223 397

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

249 426

233 854

**Summa kortfristiga skulder**

**1 094 448**

**1 413 335**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**44 390 799**

**45 273 652**

tv

PR

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 33-50 år

### Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag, tkr

	2022	2021
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Försäljning dotterbolag	2 160	600
Inköp dotterbolag	0	0
	<b>2 160</b>	<b>600</b>

### Not 3 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	2	1

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	23 746	24 081
	<b>23 746</b>	<b>24 081</b>

h

PF

2023063032879

**Not 5 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 722 659	23 903 909
Inköp	1 700 000	7 818 750
Omklassificeringar	1 363 260	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 785 919</b>	<b>31 722 659</b>
Ingående avskrivningar	-5 416 371	-4 733 591
Årets avskrivningar	-756 603	-682 780
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 172 974</b>	<b>-5 416 371</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 612 945</b>	<b>26 306 288</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 363 260	0
Inköp	500 000	1 363 260
Omklassificeringar	-1 363 260	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500 000</b>	<b>1 363 260</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500 000</b>	<b>1 363 260</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 230 000	3 230 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 230 000</b>	<b>3 230 000</b>
Ingående nedskrivningar	-2 129 999	-2 129 999
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 129 999</b>	<b>-2 129 999</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 100 001</b>	<b>1 100 001</b>

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	3 500 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 500 000</b>	<b>0</b>
Årets nedskrivningar	-208 296	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-208 296</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 291 704</b>	<b>0</b>

42

RF

2023063032880

**Not 9 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 667 363	6 342 802
Tillkommande fordringar	62 153	489 081
Avgående fordringar	-1 535 000	-4 164 520
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 194 516</b>	<b>2 667 363</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 194 516</b>	<b>2 667 363</b>

**Not 10 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 27 572 648 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	26 973 584	27 572 648
	<b>26 973 584</b>	<b>27 572 648</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	599 064	599 064
	<b>599 064</b>	<b>599 064</b>

**Not 11 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	24 577 328	25 176 392
	<b>24 577 328</b>	<b>25 176 392</b>

h

FR

2023063032881

**Not Ställda säkerheter och övriga ställda säkerheter**

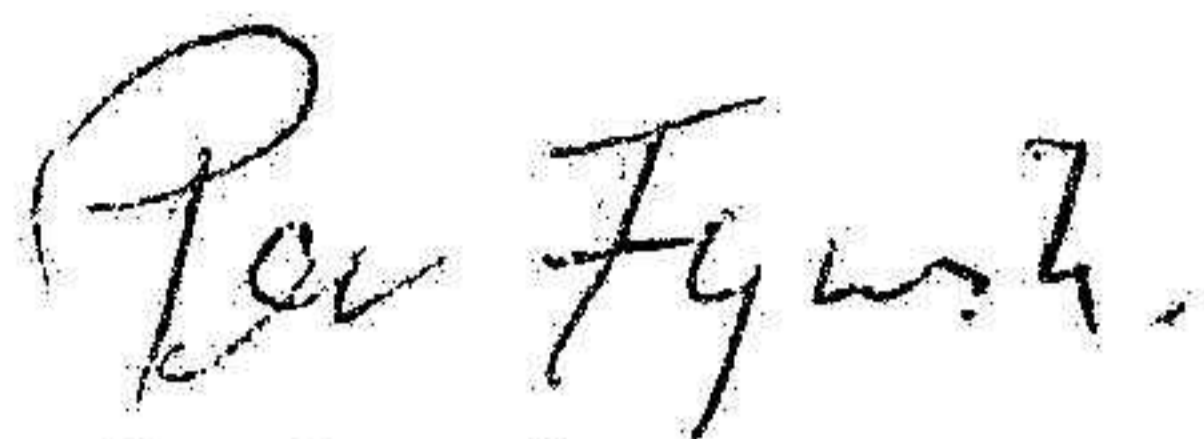
	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	1 000 000	1 000 000
Fastighetsinteckning	29 823 000	29 823 000
Borgensförbindelser, dotterbolag	0	650 000
	<b>30 823 000</b>	<b>31 473 000</b>

12

RF

2023063032882

Tanumshede



Per Fyrvik  
Ordförande 2023-06-19



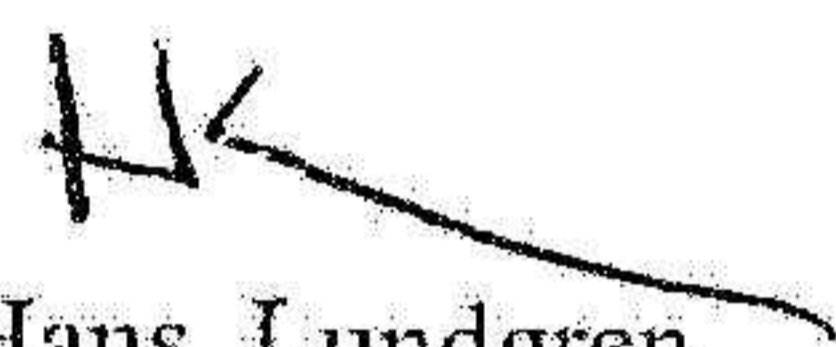
Andreas Fyrvik  
2021-06-19



Vigdis Fyrvik  
2023-06-19

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-19



Hans Lundgren  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i VIPAK Fastigheter AB  
Org.nr. 556756-0783

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för VIPAK Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av VIPAK Fastigheter 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till VIPAK Fastigheter 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 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 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. Risken 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.

HL

## 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 VIPAK Fastigheter 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till VIPAK Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisions sed 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 revisions sed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Tanumshede den 19 juni 2023

  
Hans Lundgren  
Auktoriserad revisor