

Årsredovisning

för

Fastighets AB Vaccinhuset

559074-2101

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Jonas Ramstedt, Styrelseledamot

2025-07-05

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Vaccinhuset avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Företaget bedriver fastighetsförvaltning och äger fastigheten Laboratoriet 1, bolaget är helägt dotterföretag till Landia AB, org nr 559066-7563 med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	22 267	22 062	19 760	22 222	19 196
Resultat efter finansiella poster	-3 204	2 805	6 294	9 121	6 402
Balansomslutning	0	252 169	262 851	273 690	281 205
Soliditet (%)	0,6	1,0	0,4	1,5	3,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	10 555 025	-9 450 658	1 154 367
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-9 450 658	9 450 658	0
Erhållna aktieägartillskott		18 000 000		18 000 000
Årets resultat			-18 942 776	-18 942 776
Belopp vid årets utgång	50 000	19 104 367	-18 942 776	211 591

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 29 500 000 (11 500 000).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 104 367
årets förlust	-18 942 776
	161 591
disponeras så att i ny räkning överföres	161 591
	161 591

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2	22 267 013 22 267 013	22 062 290 22 062 290
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-450 000	0
Övriga externa kostnader		-4 337 612	-2 824 217
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 642 348	-5 622 412
		-10 429 960	-8 446 629
Rörelseresultat		11 837 053	13 615 661
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		241 059	248 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-15 281 922	-11 059 016
		-15 040 863	-10 810 601
Resultat efter finansiella poster		-3 203 810	2 805 060
Bokslutsdispositioner	4	-15 738 966	-11 580 388
Resultat före skatt		-18 942 776	-8 775 328
Skatt på årets resultat	9	0	-675 330
Årets resultat		-18 942 776	-9 450 658

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	231 943 004	237 565 415
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 176 203	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	27 943 909	6 111 479
		261 063 116	243 676 894
Summa anläggningstillgångar		261 063 116	243 676 894
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 700	6 675 861
Fordringar hos koncernföretag		31 625 316	0
Aktuella skattefordringar		1 851 751	1 176 421
Övriga fordringar		502 486	142 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 012	82 678
		34 112 265	8 077 636
<i>Kassa och bank</i>		5 809 216	414 511
Summa omsättningstillgångar		39 921 481	8 492 147
SUMMA TILLGÅNGAR		300 984 597	252 169 041

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 104 367	10 555 025
Årets resultat		-18 942 776	-9 450 658
Summa fritt eget kapital		161 591	1 104 367
Summa eget kapital		211 591	1 154 367
Obeskattade reserver	8	2 119 144	1 780 238
Långfristiga skulder			
10, 11			
Skulder till kreditinstitut		289 888 550	205 255 550
Övriga skulder		62 500	62 500
Summa långfristiga skulder		289 951 050	205 318 050
Kortfristiga skulder			
11			
Skulder till kreditinstitut		1 600 000	7 435 000
Leverantörsskulder		2 263 482	4 705 001
Skulder till koncernföretag		0	22 374 624
Övriga skulder		251 002	1 335 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 588 328	8 066 589
Summa kortfristiga skulder		8 702 812	43 916 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		300 984 597	252 169 041

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stommar	75 år
Markanläggningar	50 år
Installationer	20 år
Inre ytskikt	30 år
Fasad	30 år
Tak	25 år
Övrigt	30 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Leasingavtal

Årets hyresintäkter avseende leasingavtal, uppgår till 23 067 940 kronor.

Framtida inkomster för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	21 806 851	21 260 418
Senare än ett år men inom fem år	85 666 199	83 107 618
Senare än fem år	171 332 397	186 943 860
	278 805 447	291 311 896

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till kreditinstitut	-15 281 098	-11 058 689
	-15 281 098	-11 058 689

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-15 400 060	-10 487 620
Avsättning till periodiseringsfond	0	-1 092 768
Förändring av överavskrivningar	-338 906	0
	-15 738 966	-11 580 388

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	267 687 752	267 687 752
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267 687 752	267 687 752
Ingående avskrivningar	-30 122 336	-24 499 924
Årets avskrivningar	-5 622 412	-5 622 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 744 748	-30 122 336
Utgående redovisat värde	231 943 004	237 565 416

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 111 479	2 179 840
Inköp	21 832 430	3 931 639
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 943 909	6 111 479
Utgående redovisat värde	27 943 909	6 111 479

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 196 139	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 196 139	0
Årets avskrivningar	-19 936	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 936	0
Utgående redovisat värde	1 176 203	0

Not 8 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Avsättning periodiseringsfond 2022	687 470	687 470
Avsättning periodiseringsfond 2023	1 092 768	1 092 768
Ack överavskrivningar på maskiner och inventarier	338 906	0
	2 119 144	1 780 238
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	9 608	2 747

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-675 330
Totalt redovisad skatt	0	-675 330

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-18 942 776		-8 775 328
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	3 902 212	20,60	1 807 718
Ej avdragsgilla kostnader		-3 103 872		-2 232 469
Ej skattepliktiga intäkter		5 454		5 486
Avskrivningar på substansvärde för fastigheter		-794 186		-794 186
Kvarvarande negativt räntenetto				540 868
Ränta periodiseringsfond		-9 608		-2 747
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	-7,70	-675 330

Not 10 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Betalas mellan ett och fem år efter balansdagen.	283 488 550	175 515 550
	283 488 550	175 515 550

För 2025 har förlängning av lånen bekräftats av långgivare, förväntas även förlängas efter 5 år, tack vare bolagets långsiktiga affärsförbindelser.

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 291 488 550 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	289 888 550	205 255 550
	289 888 550	205 255 550
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 600 000	7 435 000
	1 600 000	7 435 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Inga

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	292 724 000	253 424 000
	292 724 000	253 424 000

Stockholm

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Jonas Ramstedt

Olof Rämssell

Jonas Ramstedt

Olof Rämssell

Verkställande direktör/Ledamot

Ledamot

2025-06-24

2025-06-24

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Vaccinhuset, org.nr 559074-2101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Vaccinhuset för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Vaccinhusets finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för Fastighets AB Vaccinhuset.

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 Fastighets AB Vaccinhuset 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 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/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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Vaccinhuset för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vaccinhuset 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. Den 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 någon styrelseledamot 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 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 26 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor