

Årsredovisning
för
Veterinärsfastigheter Sverige AB
556919-5083

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-26.
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:

Pierre Åman, Styrelseledamot
2025-06-30

Styrelsen för Veterinärsfastigheter Sverige AB 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning av egna fastigheter.

Bolaget ingår i en koncern med Fastigheten Björntorp 2:1 AB, organisationsnummer 556774-0294, som moderbolag.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 560	12 436	12 452	7 868
Resultat efter finansiella poster	5 903	328	794	1 319
Soliditet (%)	36	28	27	42

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	1 096 090	19 480 706	299 828	21 376 624
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			299 828	-299 828	0
Årets resultat				3 383 521	3 383 521
Belopp vid årets utgång	500 000	1 096 090	19 780 534	3 383 521	24 760 145

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 780 535
årets vinst	3 383 521
	23 164 056
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	8 000 000
i ny räkning överföres	15 164 056
	23 164 056

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		13 559 704	12 435 994
Övriga rörelseintäkter		252 953	286 546
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 812 657	12 722 540
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 359 960	-8 412 529
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 506 677	-1 577 766
Summa rörelsekostnader		-5 866 637	-9 990 295
Rörelseresultat		7 946 020	2 732 245
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	135 408	13 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 178 577	-2 417 374
Summa finansiella poster		-2 043 169	-2 403 749
Resultat efter finansiella poster		5 902 851	328 496
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	200 000
Lämnade koncernbidrag		-200 000	0
Förändring av periodiseringsfonder		-1 430 000	-141 000
Summa bokslutsdispositioner		-1 630 000	59 000
Resultat före skatt		4 272 851	387 496
Skatter			
Skatt på årets resultat		-889 330	-87 667
Årets resultat		3 383 521	299 829

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	71 961 730	73 468 407
Summa materiella anläggningstillgångar		71 961 730	73 468 407
<hr/>			
Summa anläggningstillgångar		71 961 730	73 468 407
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		54 583	0
Fordringar hos koncernföretag		498 146	0
Övriga fordringar		32 488	445 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		627 647	622 803
Summa kortfristiga fordringar		1 212 864	1 067 914
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 849 802	5 525 026
Summa kassa och bank		3 849 802	5 525 026
Summa omsättningstillgångar		5 062 666	6 592 940
<hr/>			
SUMMA TILLGÅNGAR		77 024 396	80 061 347

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Uppskrivningsfond		1 096 090	1 096 090
Summa bundet eget kapital		1 596 090	1 596 090
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 780 535	19 480 706
Årets resultat		3 383 521	299 829
Summa fritt eget kapital		23 164 056	19 780 535
Summa eget kapital		24 760 146	21 376 625
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		3 044 000	1 614 000
Summa obeskattade reserver		3 044 000	1 614 000
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	5, 6	13 951 031	3 970 972
Summa långfristiga skulder		13 951 031	3 970 972
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	5, 6	30 023 288	40 472 526
Leverantörsskulder		641 665	853 139
Skulder till koncernföretag		5 566	7 535 006
Skatteskulder		259 166	0
Övriga skulder		668 243	608 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 671 291	3 630 684
Summa kortfristiga skulder		35 269 219	53 099 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 024 396	80 061 347

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 50 År

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.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	7 822	13 625
Ränteintäkter från koncernföretag	127 586	0
	135 408	13 625

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader banklån	-2 177 537	-2 026 770
Övriga räntekostnader	-1 040	0
Räntekostnader till koncernföretag	0	-390 604
	-2 178 577	-2 417 374

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 591 487	77 908 878
Omklassificeringar		3 682 609
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 591 487	81 591 487
Ingående avskrivningar	-9 219 170	-7 641 404
Årets avskrivningar	-1 506 677	-1 577 766
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 725 847	-9 219 170
Ingående uppskrivningar	1 096 090	0
Årets uppskrivningar	0	1 096 090
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 096 090	1 096 090
Utgående redovisat värde	71 961 730	73 468 407

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SHB	4,75	2025-09-30	5 296 080	5 390 000
SHB	4,75	2025-09-30	6 297 679	6 474 600
SHB	4,70	2025-09-30	3 865 281	3 898 317
SHB	4,65	2025-12-31	5 954 600	6 018 950
SHB	5,11	2027-03-19	10 000 000	10 000 000
SHB	5,05	2025-02-25	1 717 376	1 734 976
SHB	5,05	2025-02-28	3 404 400	3 438 880
Stadshypotek	2,95	2027-01-30	2 067 826	2 078 310
Stadshypotek	3,90	2025-09-09	2 232 364	2 254 972
Stadshypotek	3,86	2025-11-25	1 255 508	1 261 740
Stadshypotek	2,95	2027-01-30	1 883 205	1 892 753
			43 974 319	44 443 498
Kortfristig del av långfristig skuld			30 023 288	40 472 526

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	45 750 000	45 750 000
	45 750 000	45 750 000

Pierre Åman
Pierre Åman
Styrelseordförande
2025-06-25

Michael Forestedt
Michael Forestedt
Verkställande direktör
2025-06-25

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-26

Göran Johansson
Göran Johansson
Auktoriserad revisor
GJ Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Veterinärsfastigheter Sverige AB, org.nr 556919-5083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Veterinärsfastigheter Sverige AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Veterinärsfastigheter Sverige ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Veterinärsfastigheter Sverige 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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Veterinärsfastigheter Sverige AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Veterinärsfastigheter Sverige 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 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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Nacka Strand
2025-06-26

Göran Johansson
Göran Johansson
Auktoriserad revisor Far