

Årsredovisning för
Fastighetsbolaget i Visby Innerstan AB
556447-9367

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	8

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 2023-⁰⁶.....-²¹..... Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Visby den^{21 juni}..... 2023



Roy Abdel Ahad

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsbolaget i Visby Innerstan AB, 556447-9367 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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 föregående- och innevarande räkenskapsåret har bolaget genomfört ett antal nyanskaffningar av fastigheter vilket medfört en kraftig ökning av hyresinkomster vilket ökat omsättningen nämnvärt.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	12 210 843	10 378 798	7 826 691	7 994 209
Resultat efter finansiella poster	4 550 194	3 121 338	4 870 869	4 263 316
Soliditet, %	21	21	26	28

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	100 000	20 000	35 143 624
Disposition enl årsstämlobeslut			
Årets resultat			4 912 855
Vid årets slut	100 000	20 000	40 056 479

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	35 143 624
årets resultat	4 912 855
Totalt	40 056 479
disponeras för	
balanseras i ny räkning	40 056 479
	40 056 479

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

9

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>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		12 210 843	9 968 358
Övriga rörelseintäkter		3 000 000	445 066
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		15 210 843	10 413 424
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 587 941	-1 030 841
Övriga externa kostnader		-2 773 342	-1 969 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 134 551	-1 645 381
Summa rörelsekostnader		-6 495 834	-4 645 395
Rörelseresultat		8 715 009	5 768 029
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 077	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 214 892	-2 646 691
Summa finansiella poster		-4 164 815	-2 646 691
Resultat efter finansiella poster		4 550 194	3 121 338
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		3 573 726	-
Förändring av periodiseringsfonder		-1 883 000	-680 000
Övriga bokslutsdispositioner		-	1 000 000
Summa bokslutsdispositioner		1 690 726	320 000
Resultat före skatt		6 240 920	3 441 338
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 328 065	-751 128
Årets resultat		4 912 855	2 690 210

2023071318579

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	1	-	433 333
Summa immateriella anläggningstillgångar		-	433 333
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	199 234 472	159 257 042
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	2 738 277	2 530 577
Summa materiella anläggningstillgångar		201 972 749	161 787 619
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	-	300 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	12 500	12 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 410 000	2 410 000
Andra långfristiga fordringar	7	1 450 000	1 450 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 872 500	4 172 500
Summa anläggningstillgångar		205 845 249	166 393 452
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 563 408	547 685
Övriga fordringar		3 344 575	14 506 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		166 958	-
Summa kortfristiga fordringar		5 074 941	15 054 309
<i>Kassa och bank</i>		415 642	335 479
Summa omsättningstillgångar		5 490 583	15 389 788
SUMMA TILLGÅNGAR		211 335 832	181 783 240

2023071318580

Q

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<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		35 143 624	32 453 415
Årets resultat		4 912 855	2 690 210
Summa fritt eget kapital		40 056 479	35 143 625
Summa eget kapital		40 176 479	35 263 625
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		5 730 000	3 847 000
Summa obeskattade reserver		5 730 000	3 847 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	142 050 616	115 883 640
Skulder till koncernföretag	10	12 419 531	5 513 257
Övriga skulder		1 098 355	-
Summa långfristiga skulder		155 568 502	121 396 897
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 688 464	4 031 200
Leverantörsskulder		711 951	338 572
Skatteskulder		782 585	11 795
Övriga skulder		549 314	15 186 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 128 537	1 707 413
Summa kortfristiga skulder		9 860 851	21 275 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 335 832	181 783 240

2023071318581

9

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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
-Goodwill	20
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2

Not 1 Goodwill

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	500 000	
-Nyanskaffningar		500 000
-Nedskrivning	-500 000	
Vid årets slut	-	500 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-66 667	
-Avyttring	66 667	
-Årets avskrivning enligt plan		-66 667
Vid årets slut	-	-66 667
Redovisat värde vid årets slut	-	433 333

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	165 962 344	124 229 481
-Nyanskaffningar	42 111 981	41 732 863
	208 074 325	165 962 344
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 705 302	-5 126 588
-Årets avskrivning enligt plan	-2 134 551	-1 578 714
	-8 839 853	-6 705 302
Redovisat värde vid årets slut	199 234 472	159 257 042

R

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	2 530 577	950 000
Pågående ombyggnad fastighet	207 700	1 580 577
Redovisat värde vid årets slut	2 738 277	2 530 577

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	300 000	10 030 000
-Reglerade fordringar	-300 000	-9 730 000
Redovisat värde vid årets slut	-	300 000

Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 500	12 500
Vid årets slut	12 500	12 500

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 410 000	2 410 000
Redovisat värde vid årets slut	2 410 000	2 410 000

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 450 000	1 450 000
Redovisat värde vid årets slut	1 450 000	1 450 000

9

2023071318583

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	112 908 296	96 647 640
	112 908 296	96 647 640

Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	133 107 000	123 433 000
Pantsatt andel i bostadsrätt	2 200 000	2 200 000
Summa ställda säkerheter	135 307 000	125 633 000

Eventualförplikelser

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

Not 10 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	12 419 531	5 513 257
	12 419 531	5 513 257

9

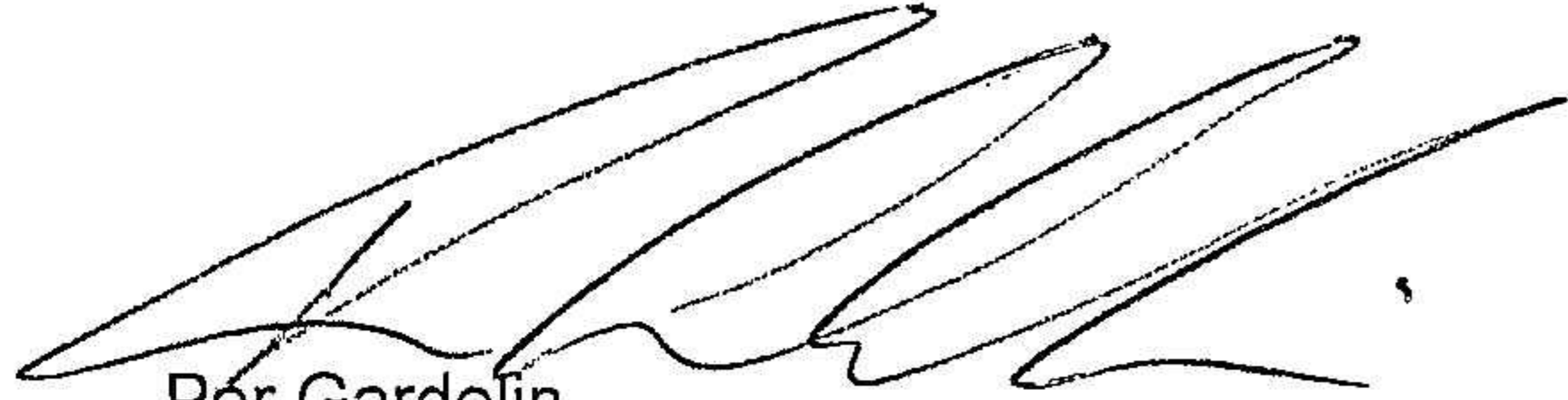
Underskrifter

Visby den 21 juni. 2023



Roy Abdel Ahad

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 juni 2023



Per Gardelin
Auktoriserad revisor

2023071318585

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 2022.

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 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 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 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.

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 2022 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.

Visby 2023 - 06 - 21


Per Gardelin
Auktoriserad revisor

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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

