

Årsredovisning
för
Vättersnäs Gbg AB
556997-6938

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-04-09. 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:

Glenn Buskens, Styrelseledamot
2024-04-10

Styrelsen för Vättersnäs Gbg AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Bolaget förvaltar aktier och andelar i fastighetsförvaltande bolag.

Företaget har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborg kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har bolaget avyttrat Bronsporten Högsbo AB. org 556711-3070.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Vättersnäs Förvaltnings AB, orgnr 556576-0294.

Vättersnäs Förvaltnings AB lämnar koncernredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	41 860	27 951	30 322	49 982	38 450
Balansomslutning	821 539	799 341	714 391	686 824	552 754
Soliditet (%)	3,7	2,5	1,8	5,0	4,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper, not 1.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	264 916	19 462 552	19 777 468
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-19 500 000		-19 500 000
Balanseras i ny räkning		19 462 552	-19 462 552	0
Årets resultat			30 413 176	30 413 176
Belopp vid årets utgång	50 000	227 468	30 413 176	30 690 644

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	227 468
årets vinst	30 413 176
	30 640 644

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (61 000 kronor per aktie)	30 500 000
i ny räkning överföres	140 644
	30 640 644

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	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 830	-304 389
		-3 830	-304 389
Rörelseresultat		-3 830	-304 389
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	41 800 868	28 374 872
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 631	273
Räntekostnader		-1 367	-119 648
Resultat från finansiella poster		41 864 132	28 255 497
Resultat efter finansiella poster		41 860 302	27 951 108
Bokslutsdispositioner	4	-10 980 000	-7 707 378
Resultat före skatt		30 880 302	20 243 730
Skatt på årets resultat		-467 126	-781 178
Årets resultat		30 413 176	19 462 552

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	5, 6	685 917 593	686 828 152
Fordringar hos koncernföretag	8	99 189 607	111 880 896
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	28 000 000	0
Summa anläggningstillgångar		813 107 200	798 709 048

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 322	0
		6 322	0

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		8 425 094	632 170
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

821 538 616 **799 341 218**

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

227 468

264 916

Årets resultat

30 413 176

19 462 552

30 640 644

19 727 468

Summa eget kapital

30 690 644

19 777 468

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

9

4 499 748

3 982 872

Summa avsättningar

4 499 748

3 982 872

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

10

786 303 382

775 479 156

Summa långfristiga skulder

786 303 382

775 479 156

Kortfristiga skulder

Aktuella skatteskulder

44 843

101 722

Summa kortfristiga skulder

44 843

101 722

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

821 538 616

799 341 218

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.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Resultatandel kommandit- och handelsbolag	10 996 425	13 974 872
Utdelning från dotterbolag	18 150 000	14 400 000
Resultat vid avyttringar	12 654 443	
	41 800 868	28 374 872

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	3 033 000	4 450 000
Lämnade koncernbidrag	-14 013 000	-12 157 378
	-10 980 000	-7 707 378

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	686 828 152	585 375 569
Förvärv		87 477 711
Resultat i kommandit- och handelsbolag	10 996 425	13 974 872
Avyttrat	-11 906 984	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	685 917 593	686 828 152
Utgående redovisat värde	685 917 593	686 828 152

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Göteborg Agaten 28:2 Fastighets AB	100%	50 000	23 086 207
Göteborg Stampen 15:15 AB Förv. aktiebolaget Bottenplattan	100%	1 000	4 438 214
Fastigheten Pusterviksgatan 15 upa	100%	1 000	28 930 331
KB Neongatan 2	98,8%		30 100 000
KB Fastigheten Heden 26:14	100%		21 797 918
HB Jägaren	99,8%		16 633 804
KB Världskulturen	99,9%		21 472 061
AB GBG Skår 54:5	99,9%		10 719 128
421 Fastighets AB	100%	500	41 447 695
KB Högsbo 7:20	100%		27 319 785
KB Kaponnieren	100%		191 064 723
Vättersnäs 2:191 AB	100%	50 000	104 564 126
Vättersnäs 6:9 AB	100%	500	50 000
Fastigheten Plantan AB	100%	50 000	20 988 409
KB Engbro	99,9%		55 777 481
Toltorp Sylt Fastigheter	100%		87 477 711
			685 917 593

	Org.nr	Säte
Göteborg Agaten 28:2 Fastighets AB	556873-8560	Göteborg
Göteborg Stampen 15:15 AB Förv. aktiebolaget Bottenplattan	556802-0910	Göteborg
Fastigheten Pusterviksgatan 15 upa	556301-0254	Göteborg
KB Neongatan 2	757202-2742	Göteborg
KB Fastigheten Heden 26:14	916822-6273	Göteborg
HB Jägaren	969672-2090	Göteborg
KB Världskulturen	969679-7811	Göteborg
AB GBG Skår 54:5	969708-3294	Göteborg
421 Fastighets AB	556966-0193	Göteborg
KB Högsbo 7:20	556976-7014	Göteborg
KB Kaponnieren	969660-5014	Göteborg
Vättersnäs 2:191 AB	916564-3181	Göteborg
Vättersnäs 6:9 AB	559149-3852	Göteborg
Fastigheten Plantan AB	559198-6541	Göteborg
KB Engbro	559117-4304	Stockholm
Toltorp Sylt Fastigheter	916850-4059	Göteborg
	559147-8002	Göteborg

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	28 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 000 000	0
Utgående redovisat värde	28 000 000	0

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 880 896	117 279 698
Avgående fordringar	-12 691 289	-5 398 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 189 607	111 880 896
Utgående redovisat värde	99 189 607	111 880 896

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt		
Belopp vid årets ingång	3 982 872	3 296 287
Årets avsättningar	516 876	686 585
	4 499 748	3 982 872

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernföretag	786 303 382	775 479 156
	786 303 382	775 479 156

Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	233 736 680	229 837 917
	233 736 680	229 837 917

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Året som gått har till stor del präglats av det pågående kriget i Ukraina, vilket bland annat medfört ökade energipriser. Den rådande situationen har också påverkat inflationen, som stigit kraftigt under senare tid. Det har medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader.

Högre energipriser och materialpriser kan innebära ökade kostnader för löpande drift av fastigheterna och eventuella projekt.

Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. Bolaget ingår i Vättersnäskoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Göteborg 2024-04-09

Glenn Buskens
Glenn Buskens

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vättersnäs Gbg AB, org.nr 556997-6938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vättersnäs Gbg AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vättersnäs Gbg ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Vättersnäs Gbg AB.

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 Vättersnäs Gbg 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 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 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/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 Vättersnäs Gbg AB för år 2023 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 Vättersnäs Gbg 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 trygghetssätt.

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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 9 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor