

# Årsredovisning

för

## Vipak Fastigheter AB

556756-0783

Räkenskapsåret  
2023

### Fastställelseintyg

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

2024-06-19

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

Tanumshede 2024-06-19

*Per Fyrvik*

Per Fyrvik

Styrelsen för Vipak Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 217	3 636	1 830	1 716
Resultat efter finansiella poster	-863	273	301	12 850
Soliditet (%)	33	37	36	40

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	15 697 669	265 098	16 062 767
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-1 000 000		-1 000 000
Balanseras i ny räkning		265 098	-265 098	0
Årets resultat			513 939	513 939
Belopp vid årets utgång	100 000	14 962 767	513 939	15 576 706

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 962 767
årets vinst	513 939
	<b>15 476 706</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (2 000 kronor per aktie)	2 000 000
i ny räkning överföres	13 476 706
	<b>15 476 706</b>

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

✓  
PF

2024062431690

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 217 181	3 636 016
Övriga rörelseintäkter		30 674	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 247 855</b>	<b>3 636 016</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 094 049	-1 337 064
Personalkostnader	3	-961 521	-637 862
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-861 350	-756 603
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 916 920</b>	<b>-2 731 529</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-669 065</b>	<b>904 487</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-4 517	2 153
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	125 844	34 936
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		208 296	-208 296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 072	-460 073
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-193 449</b>	<b>-631 280</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-862 514</b>	<b>273 207</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		1 400 000	0
Lämnade koncernbidrag		-200 000	-110 000
Förändring av periodiseringsfonder		260 000	230 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 460 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>597 486</b>	<b>393 207</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-83 547	-128 109
<b>Årets resultat</b>		<b>513 939</b>	<b>265 098</b>

PL

PF

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	34 551 044	28 612 944
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	500 000	500 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 051 044</b>	<b>29 112 944</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	7	100 001	1 100 001
Andra långfristiga fordringar	8	3 500 000	3 291 704
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 600 001</b>	<b>4 391 705</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 651 045</b>	<b>33 504 649</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		114 062	114 931
Fordringar hos koncernföretag	9	2 455 841	1 194 516
Övriga fordringar		2 130 471	125 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 825	180 542
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 835 199</b>	<b>1 615 890</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		4 127 738	9 270 260
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 127 738</b>	<b>9 270 260</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 962 937</b>	<b>10 886 150</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

47 613 982

44 390 799

ku

PF

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### 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

14 962 767

15 697 669

Årets resultat

513 939

265 098

**Summa fritt eget kapital**

**15 476 706**

**15 962 767**

**Summa eget kapital**

**15 576 706**

**16 062 767**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

0

260 000

**Summa obeskattade reserver**

**0**

**260 000**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

30 814 520

26 973 584

**Summa långfristiga skulder**

**30 814 520**

**26 973 584**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

644 064

599 064

Leverantörsskulder

86 451

53 494

Skulder till koncernföretag

300

41 480

Övriga skulder

208 956

150 984

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

282 985

249 426

**Summa kortfristiga skulder**

**1 222 756**

**1 094 448**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**47 613 982**

**44 390 799**

h~

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

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Försäljning dotterbolag	2 400	2 160
Inköp dotterbolag	0	0
	<b>2 400</b>	<b>2 160</b>

### Not 3 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	3	2

### Not 4 Övriga ränteförkostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteförkostnader från koncernföretag	17 037	23 746
	<b>17 037</b>	<b>23 746</b>

fr

PF

2024062431694

**Not 5 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 785 919	31 722 659
Inköp	6 799 450	1 700 000
Omklassificeringar	0	1 363 260
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 585 369</b>	<b>34 785 919</b>
Ingående avskrivningar	-6 172 974	-5 416 371
Årets avskrivningar	-861 351	-756 603
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 034 325</b>	<b>-6 172 974</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 551 044</b>	<b>28 612 945</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500 000	1 363 260
Inköp	0	500 000
Omklassificeringar	0	-1 363 260
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 230 000	3 230 000
aktieägartillskott	-1 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 230 000</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>100 001</b>	<b>1 100 001</b>

**Not 8 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 500 000	0
Tillkommande fordringar	0	3 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>
Ingående nedskrivningar	-208 296	0
Återförda nedskrivningar	208 296	0
Årets nedskrivningar	0	-208 296
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-208 296</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 500 000</b>	<b>3 291 704</b>

HL  
PR

**Not 9 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 194 516	2 667 363
Tillkommande fordringar	1 553 746	62 153
Avgående fordringar	-292 421	-1 535 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 455 841</b>	<b>1 194 516</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 455 841</b>	<b>1 194 516</b>

**Not 10 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 31 458 584 kr (27 572 648 kr fg år) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	30 814 520	26 973 584
	<b>30 814 520</b>	<b>26 973 584</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	644 064	599 064
	<b>644 064</b>	<b>599 064</b>

**Not 11 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	28 238 264	24 577 328
	<b>28 238 264</b>	<b>24 577 328</b>

**Not Ställda säkerheter och övriga ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	1 000 000	1 000 000
Fastighetsinteckning	34 323 000	29 823 000
Borgensförbindelser, dotterbolag	0	0
	<b>35 323 000</b>	<b>30 823 000</b>

✓

PR

## Förslag till beslut om vinstutdelning i Vipak Fastigheter AB, 556756-0783.

Vid årsstämman föreslås vinstutdelning enligt följande:

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att till förfogande stående vinstmedel, kr 15 476 706, skall disponeras enligt följande:

till aktieägare utdelas (2 000 kronor per aktie)	2 000 000
i ny räkning överföres	13 476 706

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

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen

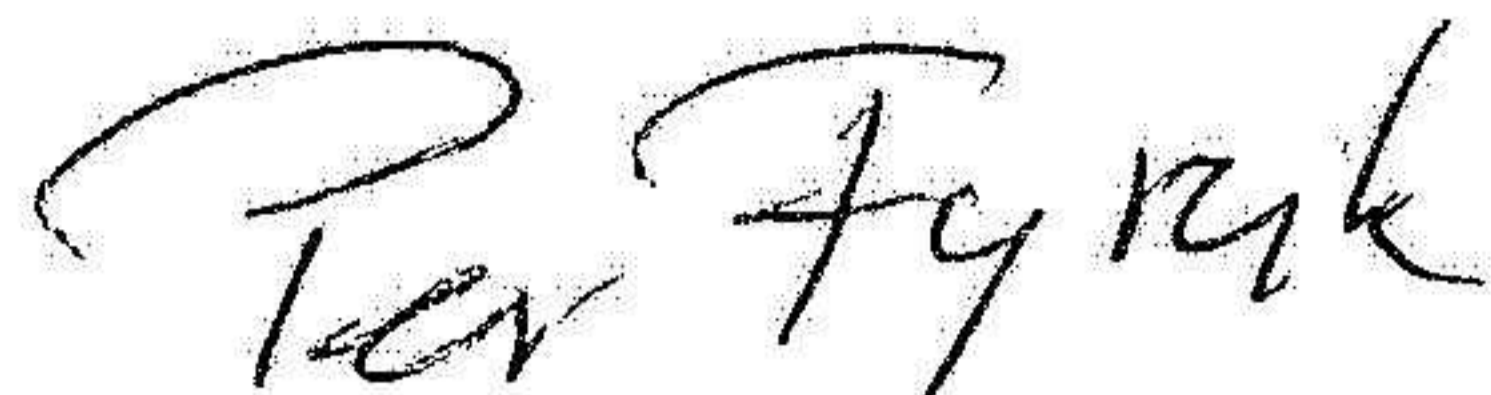
Tanumshede den 2024-06-19

*Per Fyrvik*

Per Fyrvik

2024062431697

Tanumshede



Per Fyrvik 2024-06-19  
Ordförande



Andreas Fyrvik  
2024-06-19



Vigdis Fyrvik  
2024-06-19

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19



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 2023.

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 2023 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.

#### 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.

k

RR

## 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

### 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 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.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Tanumshede den 19 juni 2024



Hans Lundgren

Auktoriserad revisor