

Årsredovisning för
VSQ Property AB
556913-3050

Räkenskapsåret
2018-07-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Förändringar i eget kapital	5
Noter	5-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för VSQ Property AB, 556913-3050, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-12-31.

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

Flerårsöversikt

	2018/2019	2018-06-30	2017-06-30	2015-12-31
Nettoomsättning	3 285 777	6 427 425	10 736 113	6 358 562
Resultat efter finansiella poster	-7 888 147	-3 412 370	472 395	144 619
Balansomslutning	304 001 987	50 111 994	67 040 277	58 552 349
Soliditet (%)	52,1	4,0	10,0	11,0

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	37 321 447
Årets resultat	-8 071 532
Summa	29 249 915

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs 29 249 915 /

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-07-01- 2019-12-31</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>
Nettoomsättning		3 285 777	6 427 425
		<u>3 285 777</u>	<u>6 427 425</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-2 015 396	-1 994 267
Övriga externa kostnader		-1 004 882	-165 398
Personalkostnader	2	-811 314	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-902 497	-803 225
Övriga rörelsekostnader		<u>-43 505</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		-1 491 817	3 464 535
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	-5 000 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-6 396 330</u>	<u>-1 876 905</u>
Resultat efter finansiella poster		-7 888 147	-3 412 370
Bokslutsdispositioner	3	<u>-</u>	<u>-1 000 000</u>
Resultat före skatt		-7 888 147	-4 412 370
Skatt på årets resultat	4	-183 385	-210 964
Årets resultat		<u>-8 071 532</u>	<u>-4 623 334</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	197 017 132	40 128 593
Inventarier, verktyg och installationer	6	16 821	9 713
Pågående om-/nybyggnation	7	102 966 047	30 571 482
		<u>300 000 000</u>	<u>70 709 788</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>300 000 000</u>	<u>70 709 788</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 762 987	146 281
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		-	499 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	94 990
		<u>3 762 987</u>	<u>740 707</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		25 117	25 117
		<u>25 117</u>	<u>25 117</u>
Kassa och bank		213 883	101 452
Summa omsättningstillgångar		<u>4 001 987</u>	<u>867 276</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>304 001 987</u>	<u>71 577 064</u>

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		129 203 686	3 900 000
		<u>129 253 686</u>	<u>3 950 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		37 321 447	3 174 888
Årets resultat		-8 071 532	-4 623 334
		<u>29 249 915</u>	<u>-1 448 446</u>
Summa eget kapital		<u>158 503 601</u>	<u>2 501 554</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	8	33 557 667	1 100 000
		<u>33 557 667</u>	<u>1 100 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	30 000 000
Skulder till koncernföretag		90 078 113	10 882 824
Övriga långfristiga skulder		-	21 441 069
		<u>90 078 113</u>	<u>62 323 893</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		6 649 139	2 779 946
Skulder till koncernföretag		13 666 330	-
Skatteskulder		219 618	558 459
Övriga kortfristiga skulder		26 220	1 056 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 301 299	1 256 899
		<u>21 862 606</u>	<u>5 651 617</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>304 001 987</u>	<u>71 577 064</u>

h

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2018-06-30	50 000	3 900 000	-1 448 446	2 501 554
Erhållna aktieägartillskott	-	-	38 719 893	38 719 893
Uppskrivningsfond	-	125 303 686	50 000	125 353 686
Årets resultat	-	-	-8 071 532	-8 071 532
Eget kapital 2019-12-31	50 000	129 203 686	29 249 915	158 503 601

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3).

Fr o m räkenskapsåret 2018/2019 upprättas årsredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. VSQ Property AB är ett mindre företag och utnyttjar mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2017/2018 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period hyran avser.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. En materiell anläggningstillgång som har betydande komponenter där skillnaden i förbrukning förväntas vara väsentlig, redovisas och skrivs av som separata enheter utifrån varje komponents nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Linjär avskrivningsmetod används för materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Byggnader</i>	<i>Ar</i>
Stommar	150
Yttertak, fasad och fönster	50
Installationer (el, rör ventilation, hiss)	50
Inre ytskikt (golv, väggar, innertak)	20

jt

Leasingavtal

Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatter. Uppskjutna skatter hänförliga till temporära skillnader för avskrivningar värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Personal

	2019-12-31	2018-06-30
Medelantalet anställda	1	-
Totalt	1	-

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2018-07-01- 2019-12-31	2017-07-01- 2018-06-30
Lämnade koncernbidrag	-	1 000 000
Summa	-	1 000 000

Not 4 Skatt på årets resultat

	2018/2019	2017/2018
Aktuell skatt	-147 078	-210 964
Uppskjuten skatt	-36 307	-
Skatt på årets resultat	-183 385	-210 964

Not 5 Byggnader och mark

	2018/2019	2017/2018
Ingående anskaffningsvärden	43 286 258	43 286 258
Årets investering		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 286 258	43 286 258
Ingående avskrivningar	-8 157 665	-7 362 072
Årets avskrivningar	-836 507	-795 593
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 994 172	-8 157 665
Ingående uppskrivningar	5 000 000	-
Årets uppskrivningar	157 775 046	5 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-50 000	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	162 725 046	5 000 000
Utgående restvärde enligt plan	197 017 132	40 128 593
Varav mark	5 412 268	5 412 268

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	38 160	38 160
Årets investering	23 099	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 259	38 160
Ingående avskrivningar	-28 447	-20 815
Årets avskrivningar	-15 991	-7 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 438	-28 447
Redovisat värde vid årets slut	16 821	9 713

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-06-30
Vid årets början	30 571 482	24 906 206
Investeringar	72 394 565	5 665 276
Redovisat värde vid årets slut	102 966 047	30 571 482

Not 8 Uppskjuten skatt

<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	2018/2019	2017/2018
Ingående skuld	1 100 000	-
Tillkommande skuld	32 457 667	1 100 000
Utgående redovisat värde	33 557 667	1 100 000

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnaden mellan bokföringsmässigt och skattemässigt värde på byggnader

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-06-30</u>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	31 000 000	31 000 000
Summa ställda säkerheter	31 000 000	31 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Övriga poster	1 301 298	1 256 898
Summa	1 301 298	1 256 898

h

Underskrifter

Stockholm 2020-06-18



Fredrik Möllerström
Styrelseordförande



Rickard Bosson Berg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 juni 2020



Håkan Uddström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i VSQ Property AB

Org.nr 556913-3050

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för VSQ Property AB för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av VSQ Property ABs finansiella ställning per den 2019-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till VSQ Property AB enligt god revisionsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf.

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 VSQ Property AB för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till VSQ Property AB enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Boden den 18 juni 2020


 Håkan Uddström
 Auktoriserad revisor

VSQ Property AB
556913-3050

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i VSQ Property AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2020-06-18. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2020-06-18



Fredrik Möllerström
Styrelseordförande