

Styrelsen för

Skövde Vidar 1 AB

Org.nr 556707-4561

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2020–31 december 2020

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman 2021-05-31. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 3/15 2021

Jonas Vestin



Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2020 – 31 december 2020

Styrelsen för Skövde Vidar 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget skall direkt eller indirekt, äga och förvalta fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Skövde Vidar 1 som är en hyresfastighet med bostäder och lokaler. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernförhållande

Bolaget ägs till 100% av Kvalitena AB (publ), 556527-3314, med säte i Lidköping. Moderbolaget Kvalitena AB (publ) upprättar koncernredovisning.

Investeringar

Under året har investeringar om 16 910 tkr i bolagets fastighet skett.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget. Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbrottet av covid-19 har inte haft någon väsentlig påverkan på företagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljöpåverkan

Bolagets övergripande miljömål är att minska fastighetens miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar bolaget aktivt i samverkan med dessa för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	10 658	11 301	10 996	12 326
Resultat efter finansnetto (tkr)	-6 937	6 261	-1 781	2 667
Balansomslutning (tkr)	111 439	114 248	113 151	115 541
Soliditet (%)	14,9	15,1	9,6	11,0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	21 837 665
Årets resultat	-5 516 451
	16 321 214

disponeras så att

i ny räkning överföres	16 321 214
	16 321 214

2

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3,4	10 657 800	11 301 007
		10 657 800	11 301 007
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-12 569 810	-5 726 240
Övriga externa kostnader	6	-652 462	-5 042 504
Avskrivningar av materiala anläggningstillgångar	7	-2 269 482	-2 512 761
		-15 491 754	-13 281 505
Rörelseresultat		-4 833 955	-1 980 498
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7 180	10 503 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 110 694	-2 262 090
Summa resultat från finansiella poster		-2 103 514	8 241 860
Resultat efter finansiella poster		-6 937 469	6 261 362
Återföring periodiseringsfond			
Lämnat koncernbidrag		-	1 148 000
Erhållet koncernbidrag		-	4 680 000
Resultat före skatt		-6 937 469	12 089 362
Skatt på årets resultat	10	1 421 018	-836 503
Årets resultat		-5 516 451	11 252 859

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

✓

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	11		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12	105 066 523	90 425 430
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	13	2 261 558	20 073 963
Summa materiella anläggningstillgångar		107 328 081	110 499 393
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	10	1 428 388	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 428 388	0
Summa anläggningstillgångar		108 756 469	110 499 393
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar	14	1 632 091	141 307
Aktuella skattefordringar		917 733	-
Fordringar hos koncernföretag	15	-	76 650
Övriga kortfristiga fordringar		835	1 322 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	61 885	191 747
		2 612 544	1 732 358
Kassa och bank		70 143	2 016 293
Summa omsättningstillgångar		2 682 687	3 748 651
Summa tillgångar		111 439 156	114 248 044

6

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	11		
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital, 500 st aktier		100 000	100 000
		100 000	100 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		17 137 665	5 884 807
Erhållna aktieägartillskott		4 700 000	-
Årets resultat		-5 516 451	11 252 859
		16 321 214	17 137 666
Summa eget kapital		16 421 214	17 237 666
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	10	-	-
Summa avsättningar		0	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	87 153 750	90 746 250
Summa långfristiga skulder		87 153 750	90 746 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	3 592 500	3 592 500
Leverantörsskulder		826 263	445 904
Skulder till koncernföretag	18	-	218 727
Aktuella Skatteskulder		-	288 693
Övriga kortfristiga skulder		208 229	12 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 237 200	1 705 605
Summa kortfristiga skulder		7 864 192	6 264 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 439 156	114 248 044

2

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2019-01-01	100 000	11 666 143	-1 781 336	9 984 807
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-1 781 336	1 781 336	0
Utdelning		-4 000 000		-4 000 000
Årets resultat			11 252 859	11 252 859
Utgående eget kapital, 2019-12-31	100 000	5 884 807	11 252 859	17 237 665
Ingående eget kapital, 2020-01-01	100 000	5 884 807	11 252 859	17 237 666
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		11 252 859	-11 252 859	0
Aktieägarillskott		4 700 000		4 700 000
Årets resultat			-5 516 451	-5 516 451
Utgående eget kapital, 2020-12-31	100 000	21 837 666	-5 516 451	16 421 214

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning för reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		-4 833 954	-1 980 498
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		2 269 482	2 512 761
Förlust avyttring fastighet		-	4 082 731
Kostnader underhåll tidigare års investeringar i projekt		7 739 638	-
Erhållen ränta		7 180	134
Erlagd ränta		-2 112 490	-2 173 028
Betald inkomstskatt		-1 213 796	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar i rörelsekapital		1 856 060	2 442 100
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga fordringar		37 547	698 680
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		1 890 551	-3 069 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 784 158	71 780
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Förvärv av andelar i dotterföretag		-	-50 000
Investering i befintlig fastighet		-6 837 808	-18 641 389
Försäljning av fastigheter		-	11 328 000
Försäljning av dotterbolag		-	9 250 326
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 837 808	1 886 937
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Upptagna räntebärande skulder		-	20 625 000
Amorteringar och lösen räntebärande skulder		-3 592 500	-18 886 250
Utdelning		-	-4 000 000
Erhållna aktieägartillskott		4 700 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 107 500	-2 261 250
Årets kassaflöde			
		-1 946 150	-302 533
Likvida medel i början av året		2 016 293	2 318 826
Likvida medel vid årets slut		70 143	2 016 293

6

Tilläggsupplysningar

Allmän information

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 23 april 2021 och kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

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

Not 1 Redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Kvalitena AB (publ), 556527-3314 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Detta är första gången företaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". Utöver justering för uppskjuten skatt på byggnader, har inte övergången inneburit någon effekt på bolagets ställning. Bolaget är ett mindre bolag och har utnyttjat möjligheten i 3 kap, 5§ Årsredovisningslagen att inte räkna om jämförelseperioden, vilket kan medföra en bristande jämförelsebarhet mellan räkenskapsåret och jämförelseåret.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är i svenska kronor, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

6

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalingar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

ε

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	<i>Antal år</i>
Förvaltningsfastighet, byggnad	50 år
Till och -ombyggnad	10 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

6

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller, eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna likvida medel, hyresfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna erhållna lån, leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättandet av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.



Not 2 **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

Not 3 **Intäkter**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter	10 657 800	11 301 007
Summa intäkter	10 657 800	11 301 007

Not 4 **Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd**

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2020-12-31	2019-12-31
Mindre än 1 år	8 149 844	-
1 - 5 år	6 538 255	-
Mer än 5 år	-	-
Framtida hyresinbetalningar	14 688 099	0

Jämförelseår (2019) ej medtaget då bolaget förvärvades i maj 2020.

Not 5 **Fastighetskostnader**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
El och värmekostnader	1 270 090	1 226 106
Driftskostnader	1 294 134	1 579 734
Underhåll	8 622 725	1 992 824
Fastighetsskatt	939 043	931 919
Övriga fastighetskostnader	443 819	-4 343
Summa fastighetskostnader	12 569 810	5 726 240

6

Not 6 **Ersättning till revisorer**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Rådek AB		
Revisionsuppdrag	26 992	29 415
Summa revisionskostnader	26 992	29 415

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 7 **Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Inköp av tjänster från koncernföretag	2,1%	0,0%

Not 8 **Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter, övrigt	7 180	10 503 950
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 180	10 503 950

Not 9 **Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader, bank och revers	2 105 703	2 255 944
Övrigt	4 991	6 146
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	2 110 694	2 262 090

6

Not 10 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2020 är följande:

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-7 370	-836 503
Förändring av uppskjuten skatt på skattemässigt underskott	1 428 388	-
Summa redovisad skatt	1 421 018	-836 503

Avstämning av effektiv skattesats	2020	2019
Resultat före skatt	-6 937 469	12 089 362
Skatt enligt gällande skattesats 21,4% (21,4%)	1 484 618	-2 587 123
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	-	2 247 817
Schablonintäkt periodiseringsfond	-	-8 623
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-759	-874 940
Justering avseende skatter från föregående år	-7 370	7 370
Skatteeffekt omvärdering uppskjuten skatt	-55 471	-
Under året utnyttjade underskottsavdrag som tidigare inte redovisats som en tillgång	-	378 997
Summa redovisad skatt	1 421 018	-836 503

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 20,5 (6,9) procent.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld Dec. 31, 2020	Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld Dec. 31, 2019
Differenser avseende:		
Avskrivning av anläggningstillgångar	6 933 922	-
Summa	6 933 922	0
	Dec. 31, 2020	Dec. 31, 2019

Redovisas enligt följande i balansräkningen:

Uppskjutna skattefordringar	1 428 388	-
Uppskjutna skatter netto	1 428 388	0

Avstämning av uppskjutna skatter	2020	2019
Ingående balans	0	0
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	1 428 388	-
Utgående balans	1 428 388	0

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Not 11 Finansiella instrument och finansiella risker

Samtliga poster förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Kvalitena AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2012-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	114 756 650	133 475 900
Inköp	16 910 575	528 164
Försäljningar/Utrangeringar	-	-19 247 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 667 225	114 756 650
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 331 220	-26 514 085
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	-	4 536 203
Årets avskrivning	-2 269 482	-2 353 338
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 600 702	-24 331 220
Utgående redovisat värde	105 066 523	90 425 430

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 162 mkr. Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

Fastigheten har värderats av oberoende extern part enligt nedan

Värderingsantaganden

Värderingsinstitut	Newsec
Värdetidpunkt	Maj 2020
Inflationsantagande, % (långsiktigt)	2,0%
Kalkylperiod, år	11
Direktavkastning, %	5,97%
Kalkylränta, %	8%
Långsiktig vakans, %	5,0%
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

6

Not 13 **Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 073 963	1 950 072
Inköp	2 196 600	19 281 014
Omklassificeringar	-20 009 005	-1 157 123
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 261 558	20 073 963

Not 14 **Hysesfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Hysesfordringar	1 632 091	141 307
Summa	1 632 091	141 307

	Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar 31 dec. 2020	Förfallna fordringar	
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	1 495 008	1 495 008
Förfallna sedan 31–60 dagar	137 083	137 083
Summa förfallna fordringar	1 632 091	1 632 091

Not 15 **Fordringar hos koncernföretag**

	2012-12-31	2019-12-31
Ingående balans	76 650	0
Tillkommande fordringar	4 490 000	76 650
Avgående fordringar	-4 566 650	-
Utgående balans	0	76 650

Not 16 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	-	75 424
Övriga förutbetalda kostnader	61 885	116 322
Summa	61 885	191 746

€

Not 17 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån (rörlig ränta)	87 153 750	90 746 250
Summa långfristiga skulder	87 153 750	90 746 250
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån (rörlig ränta)	3 592 500	3 592 500
Summa kortfristiga skulder	3 592 500	3 592 500
Lånebelopp	90 746 250	94 338 750

Förfallotiden för långfristiga lån är enligt följande:

	2020-12-31	2019-12-31
Mellan 1 och 5 år	90 746 250	94 338 750
Senare än 5 år	-	-
Summa	90 746 250	94 338 750

Not 18 Skulder till koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	218 727	1 459 673
Avgående skulder	-218 727	-1 240 946
Utgående balans	0	218 727

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 710 415	1 368 682
Upplupna räntekostnader	279 886	281 682
Övriga poster	246 899	55 241
Summa	3 237 200	1 705 605

Not 20 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
Summa	100 000 000	100 000 000
Summa ställda säkerheter	100 000 000	100 000 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset covid-19 skulle kunna få en påverkan på företagets resultat på nya året, men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma hur stor.

Not 22 Uppgifter om moderföretag

Fastighets AB Skövde 1 AB är dotterföretag till Kvalitena AB (Publ), orgnr: 556527-3314, med säte i Lidköping. Moderbolaget upprättar koncernredovisning i vilken detta bolag ingår.

Not 23 Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	21 837 665
Årets vinst	-5 516 451
	16 321 214

Styrelsen föreslår att:

Överföres i ny räkning	16 321 214
	16 321 214

Stockholm den 23/4 2021

Jonas Vestin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2021
Rådek AB

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Kristina Englund

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skövde Vidar 1 AB
Org.nr 556707-4561

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skövde Vidar 1 AB för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skövde Vidar 1 ABs finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Skövde Vidar 1 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.

Övriga upplysningar


Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-05-19 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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. 

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Skövde Vidar 1 AB för räkenskapsåret 2020 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 Skövde Vidar 1 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 betryggande sätt.

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:

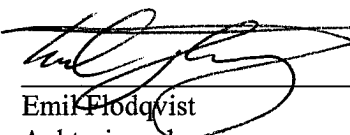
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

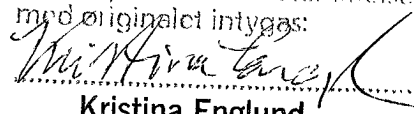
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmetod 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 revisionsmetod i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Eskilstuna den 30 april 2021
Rådek AB


Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Kristina Englund

Följande handling fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
- Kopia av underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.