

Styrelsen och verkställande direktören för Vänerfabriker AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Plasten 2 i Lidköping. Vänerfabriker AB ägs till 70 % av Lidköpings Näringslivsfastigheter AB (556097-0120) och 30 % av hyresgästen Instore Agency of Scandinavia AB (556710-7585).

Företaget har sitt säte i Lidköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har inga väsentliga händelser inträffat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	721	799	784	780
Resultat efter finansiella poster	0	-10	-23	7
Balansomslutning	5 853	6 142	6 227	7 021
Soliditet %	23	22	22	20

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	1 251	-10	1 341
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-10	10	0
Årets resultat			0	0
Belopp vid årets utgång	100	1 241	0	1 341

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 241 007
årets förlust	-345
	1 240 662

disponeras så att i ny räkning överföres	1 240 662
---	-----------

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Nettoomsättning		721 380 721 380	799 380 799 380
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-271 539	-359 802
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-437 360	-436 668
Rörelseresultat		12 481	2 910
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 826	-13 188
Resultat efter finansiella poster		-345	-10 246
Resultat före skatt		-345	-10 246
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-345	-10 246

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	5 174 152	5 492 632
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	118 880
		5 174 152	5 611 512
Summa anläggningstillgångar		5 174 152	5 611 512
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	79 380
Aktuella skattefordringar		4 385	4 395
Övriga fordringar		0	16 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 972	15 136
		146 357	115 148
<i>Kassa och bank</i>	4	532 040	415 335
Summa omsättningstillgångar		678 397	530 483
SUMMA TILLGÅNGAR		5 852 550	6 141 995

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 241 007	1 251 253
Årets resultat		-345	-10 246
Summa eget kapital		1 240 662	1 241 007
Långfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut		3 700 000	3 980 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		280 000	280 000
Leverantörsskulder		0	305 989
Skulder till koncernföretag		128 000	0
Övriga skulder		12 625	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		391 262	234 999
Summa kortfristiga skulder		811 887	820 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 852 550	6 141 995

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anläggningens värde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträder eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas 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. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningsperioder används:

Industribyggnad	
Stomme	80 år
Markanläggning	50 år
Byggnad invändigt	40 år
Byggnad invändigt, VVS, kraft, transporter	25 år
Utrustning, styr & reglersystem, belysning	10 år
Övrigt, hyresgästpassningar	5-10 år
Byggnadsinventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 086 464	8 086 464
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 086 464	8 086 464
Ingående avskrivningar	-2 593 832	-2 275 352
Årets avskrivningar	-318 480	-318 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 912 312	-2 593 832
Utgående redovisat värde	5 174 152	5 492 632
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	5 174 152	5 492 632
Verkligt värde	5 800 000	5 700 000
Taxeringsvärden byggnader	12 679 000	12 679 000
Taxeringsvärden mark	3 197 000	3 197 000
	15 876 000	15 876 000
Bokfört värde byggnader	4 937 902	5 256 382
Bokfört värde mark	236 250	236 250
	5 174 152	5 492 632

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	594 377	594 377
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	594 377	594 377
Ingående avskrivningar	-475 497	-356 617
Årets avskrivningar	-118 880	-118 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-594 377	-475 497
Utgående redovisat värde	0	118 880

Not 4 Ställda panter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda panter för lån i Sparbanken Lidköping	11 500 000 11 500 000	11 500 000 11 500 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Lån Sparbanken Lidköping, långfristig del	3 700 000 3 700 000	3 980 000 3 980 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

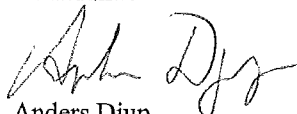
Lidköping den 21 februari 2018



Manuel Melani
Ordförande



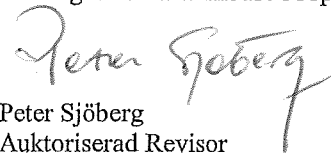
Petter Skantzé



Anders Djup
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *1 mars 2018*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Sjöberg
Auktoriserad Revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vänerfabriker AB, org.nr 556711-1991

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vänerfabriker AB för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vänerfabriker ABs finansiella ställning per den 31 december 2017 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.

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 Vänerfabriker 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 på fel, 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 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 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 och verkställande direktörens förvaltning för Vänerfabriker AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vänerfabriker 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

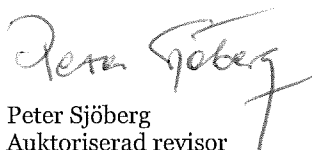
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionsssed 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 1 mars 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor