

Årsredovisning för
Applied Invest Real Estate Sweden AB
559137-3211

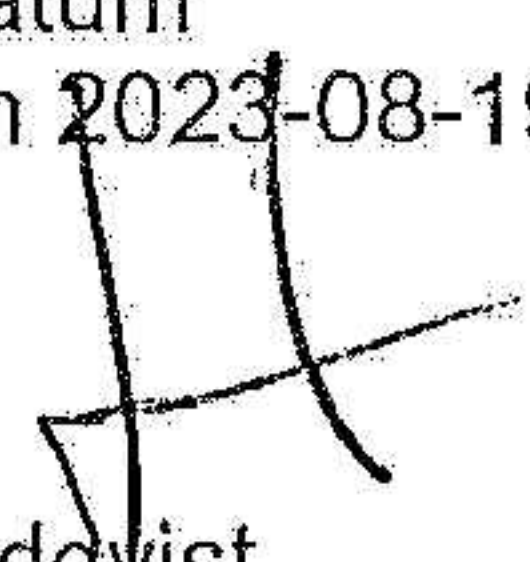
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Applied Invest Real Estate Sweden AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-08-19. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum
Stockholm 2023-08-19


Niklas Lindqvist
Styrelseledamot

Årsredovisning för
Applied Invest Real Estate Sweden AB

559137-3211

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	7



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Applied Invest Real Estate Sweden AB, 559137-3211, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Aktiebolaget skall bedriva förvaltning av aktier i dotter- och intressebolag samt äga och förvalta aktier, andelar, fordringsbevis, andra värdepapper och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Viktiga förändringar i verksamheten

Applied Invest Real Estate Sweden AB har under räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 förvärvat 2st aktiebolag:

100 % av aktierna i Lindeshyttan 2:18 AB, Org nr: 559329-4639
88 % av aktierna i Lundängen Götene 16:2 AB: Org Nr: 559377-1875

Rättvisande översikt över utvecklingen

	Belopp i kr			
	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	-1	400 000	400 000	400 000
Rörelseresultat	-30 888	388 300	59 000	-3 000
Balansomslutning	11 727 952	9 780 311	9 524 979	9 538 823
Soliditet %	10,6	11	9	9

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital				Fritt eget kapital			
	Aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Bunden Reservfond	Överkursfond	Frif överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000					280 729	151 882	932 611
Resultatdisposition enligt årsstämman								
Utdelning								
Erhållna aktieägartillskott								
Balanseras i ny räkning						151 882	-151 882	0
Fondemission								
Nyemission								
Avskrivning resp. försäljning av uppsk. tillgång								
Årets resultat							307 463	307 463
Belopp vid årets utgång	500 000					432 611	307 463	1 240 074

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	432 611
Årets resultat	307 463
	<u>740 074</u>

Medel att disponera

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>740 074</u>
Summa	740 074

2023090506540

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		-1	400 000
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		-1	400 000
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-30 887	-11 700
Summa rörelsens kostnader		-30 887	-11 700
Rörelseresultat		-30 888	388 300
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	961 226	249 657
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-345 712	-382 500
Summa resultat från finansiella poster		615 514	-132 843
Resultat efter finansiella poster		584 626	255 457
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-379 863	0
Förändring av periodiseringsfonder		184 700	-64 015
Summa bokslutsdispositioner		-195 163	-64 015
Resultat före skatt		389 463	191 442
Skatter			
Skatt på årets resultat		-82 000	-39 560
Summa skatter		-82 000	-39 560
Årets resultat		307 463	151 882



2023090506541

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	11 061 830	9 527 515
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 061 830	9 527 515
Summa anläggningstillgångar		11 061 830	9 527 515
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		189 000	0
Övriga fordringar		92 731	0
Summa kortfristiga fordringar		281 731	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		384 391	252 796
Summa kassa och bank		384 391	252 796
Summa omsättningstillgångar		666 122	252 796
SUMMA TILLGÅNGAR		11 727 952	9 780 311



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Summa bundet eget kapital		500 000	500 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		432 611	280 729
Årets resultat		307 463	151 882
Summa fritt eget kapital		740 074	432 611
Summa eget kapital		1 240 074	932 611
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		0	184 700
Summa obeskattade reserver		0	184 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	4	10 356 318	0
Aktuella skatteskulder		121 560	48 875
Övriga skulder		0	8 604 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 000	10 000
Summa kortfristiga skulder		10 487 878	8 663 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 727 952	9 780 311

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2022 upprättas koncern- och årsredovisning med tillämpning av årsredovisningen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Andelar i koncernföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag som det finns ägarintresse i

Applied Invest Real Estate Sweden AB är en underkoncern till Applied Invest Nordics AB som har organisationsnummer 559256-2788.

Applied Invest Nordics AB äger 100% av aktierna i Applied Invest Real Estate Sweden AB.

Applied Invest Real Estate Sweden AB äger följande bolag:

100% av Kompassen Fastigheter Kommanditbolag, Org nr: 916571-4271

100% av aktierna i Lindeshyttan 2:18 AB, Org nr: 559329-4639

88% av aktierna i Lundängen Götene 16:2 AB: Org Nr: 559377-1875

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget har under året lämnat ett koncernbidrag till dotterföretaget Lundängen Götene 16:2 AB för att täcka upp en förlust.

Bolaget har även gjort ett villkorat aktieägartillskott till Lindeshyttan 2:18 AB för att återställa Lindeshyttan 2:18 AB aktiekapital.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 - 12/31/2022	2021-01-01 - 12/31/2021
Räntekostnader		
Räntekostnader i koncernföretag	345 712	382 500
Summa	345 712	382 500

Not 3 Andelar i koncernföretag

Dotterföretag	Ägarandel	Antal aktier	Antal andelar	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Kompassen Fastigheter Kommanditbolag	100%		100%	916571-4271	Stockholm	7 188 226	961 226
Lundängen Götene 16:2 AB	88,00%	250 st.	220 st.	559377-1875	Stockholm	1 275 000	0
Lindeshyttan 2:18 AB	100%	500 st.	500 st.	559329-4639	Skara	25 000	-246 752

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 527 515	
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	1 534 315	9 527 515
Utgående anskaffningsvärden	11 061 830	9 527 515
Redovisat värde	11 061 830	9 527 515

Not 4 Skulder inom koncern

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld till Lindeshyttan 2:18 AB (Villkorat aktieägartillskott)	-246 752	
Lån från Applied Invest Nordics AB	-8 839 963	
Skuld till Lundängen Götene 16:2 AB (koncernbidrag)	-361 863	
Skuld till Applied Value KB	-603 403	
Skuld till Construction Value AB	-304 337	
Summa	-10 356 318	

Not 5 Definition av nyckeltal

Rörelseresultat

Rörelseresultat är ett nyckeltal som mäter ett företags lönsamhet på operativ nivå. Det representerar den vinst som genereras från företagets primära verksamhet, exklusive finansiella intäkter och kostnader samt skatter.

Balansomslutning

Balansomslutning är ett nyckeltal som visar storleken på ett företags totala tillgångar. Det representerar det sammanlagda värdet av företagets tillgångar som redovisas i balansräkningen.

Soliditet

Soliditet är ett nyckeltal som visar andelen eget kapital i förhållande till totala tillgångar i ett företag. Det ger en indikation på företagets finansiella stabilitet och förmåga att täcka skulder med egna resurser. En hög soliditet tyder på en stark finansiell grund, medan en låg soliditet kan indikera högre finansiell risk och skuldsättning.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.



Bruce Harvey Grant
Styrelseordförande



Johan Niklas Lindqvist
Styrelseledamot



Bengt Marcus Nyman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.



Tobias Stråle
Auktoriserad Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557498724209

Dokument

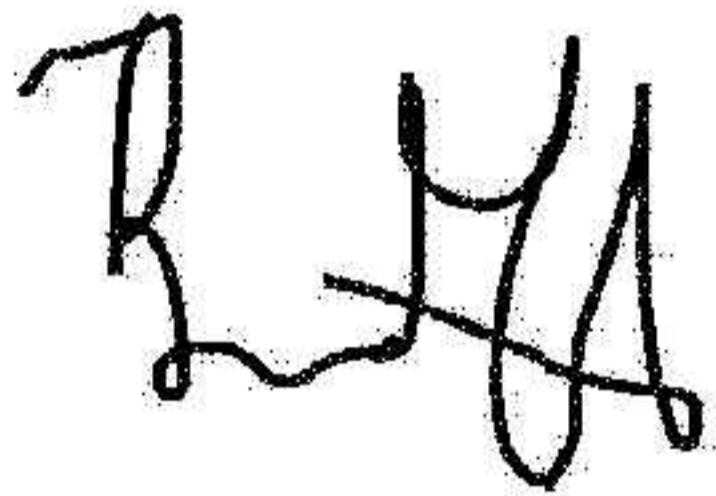
Applied Invest Real Estate Sweden AB - ÅR
2022_Uppdaterad 2023-08-11
Huvuddokument
8 sidor
Startades 2023-08-16 16:52:38 CEST (+0200) av Hanna
Hedin (HH)
Färdigställt 2023-08-19 21:36:15 CEST (+0200)

Initierare

Hanna Hedin (HH)
Applied Value kommanditbolag
hanna.hedin@appliedvalue.com
+460725849988

Signerande parter

Bruce Grant (BG)
bruce.grant@appliedvalue.com
+46 70 426 92 60



Signerade 2023-08-19 13:04:09 CEST (+0200)

Johan Lindqvist (JL)
Personnummer 19730614-5991
johan.lindqvist@appliedvalue.com




Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN LINDQVIST"
Signerade 2023-08-16 21:14:47 CEST (+0200)

Marcus Nyman (MN)
Personnummer 19710425-5992
marcus.nyman@appliedwarehouses.se

Tobias Stråle (TS)
PricewaterhouseCoopers
Personnummer 770327-1432
tobias.straahle@pwc.com



Verifikat

Transaktion 09222115557498724209



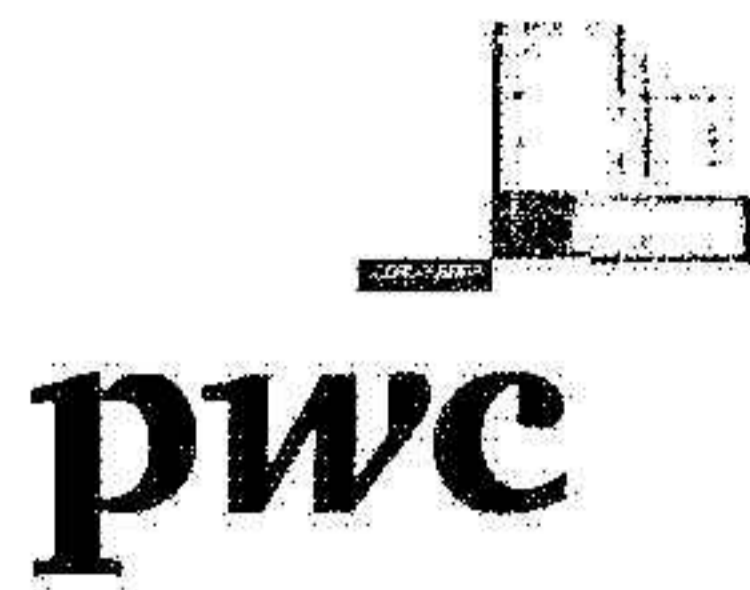
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Marcus Nyman"
Signerade 2023-08-16 20:36:16 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOBIAS HOLMER STRÅLE"
Signerade 2023-08-19 21:36:15 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Applied Invest Real Estate Sweden AB, org.nr 559137-3211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Applied Invest Real Estate Sweden AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Applied Invest Real Estate Sweden ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Applied Invest Real Estate Sweden 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.

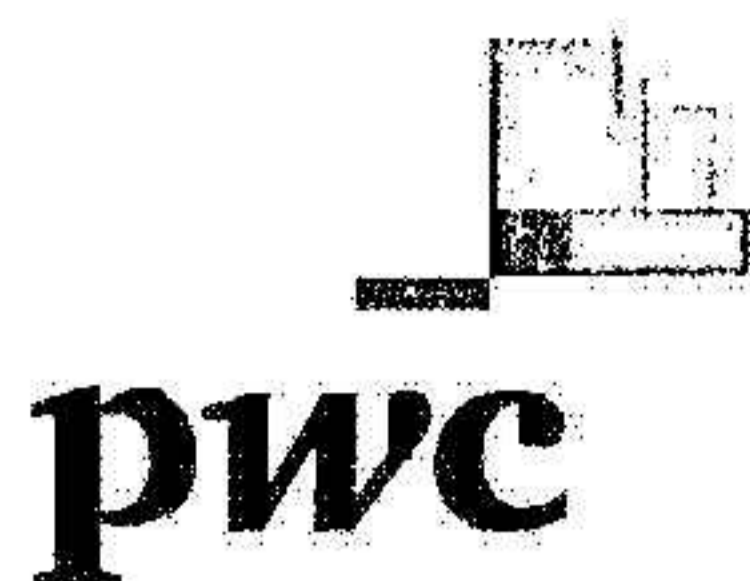
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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.

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 Applied Invest Real Estate Sweden AB för år 2022, samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst.

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

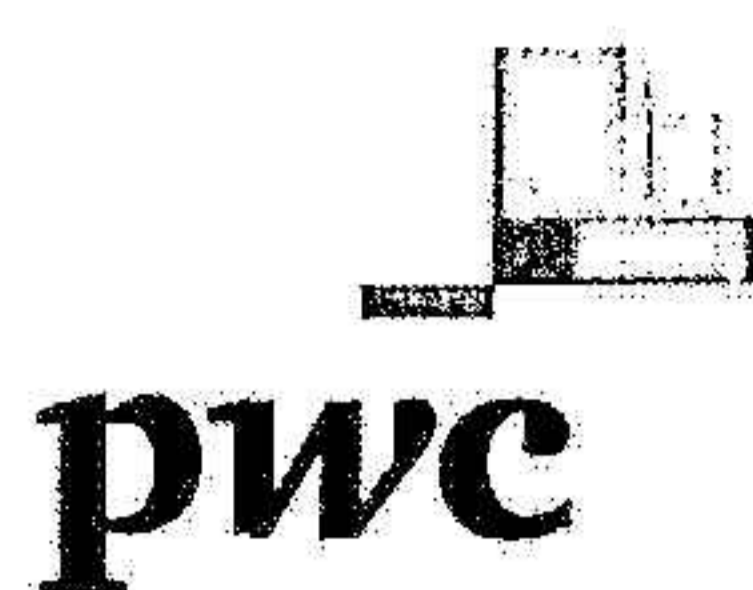
Grund för uttalanden

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 Applied Invest Real Estate Sweden 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 ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tobias Strähle

Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-08-19 19:32:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOBIAS HOLMER STRÅLE

Datum

Tobias Stråhle
Partner

Leveranskanal: E-post

2023111603706