

Årsredovisning för  
**Sjödalen Fastigheter Holding 4 AB**  
559138-3681

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

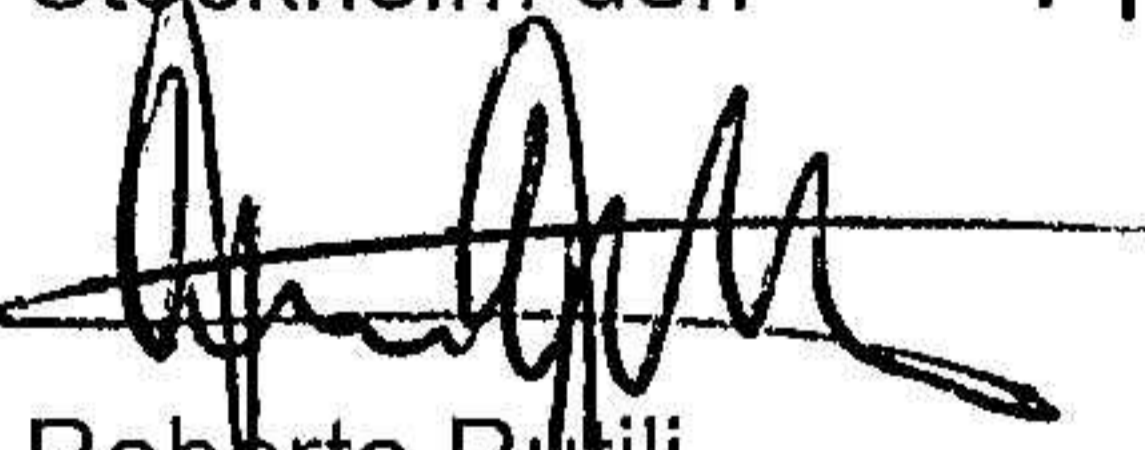
Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	7

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sjödalen Fastigheter Holding 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 24/4 2023. Årsstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 24/4 2023

  
Roberto Rutili  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sjödalen Fastigheter Holding 4 AB, 559138-3681, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget ägs till 100% av Vincero Fastigheter 3 AB, org.nr 559040-3183, och ingår i en koncern där Vincero Fastigheter 5 AB, org.nr 559299-5467 med säte i Stockholm, är högsta moderbolag för koncernen. Bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt äga och förvalta dotterbolag genom administrativa, tekniska, organisatoriska och ekonomiska tjänster och rådgivning inom nämnda områden.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	147 659	217 157	108 424	-
Resultat efter finansiella poster	-268 596	-175 404	-41 210	-100 445
Soliditet, %	16	11	4	100

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000		2 629 936
Aktieägartillskott, erhållna			1 750 000
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-182 047
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>		<b>4 197 889</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 4 197 889 kronor, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	4 379 936
årets resultat	-182 047
Totalt	4 197 889
disponeras för	
balanseras i ny räkning	4 197 889
Summa	4 197 889

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Nettoomsättning</b>			
Nettoomsättning		147 659	217 157
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>147 659</b>	<b>217 157</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-234 208	-303 007
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-234 208</b>	<b>-303 007</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-86 549</b>	<b>-85 850</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-83 985
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1 605 876	1 605 875
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 787 923	-1 611 444
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-182 047</b>	<b>-89 554</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-268 596</b>	<b>-175 404</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		360 141	85 850
Lämnade koncernbidrag		-273 592	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>86 549</b>	<b>85 850</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-182 047</b>	<b>-89 554</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-182 047</b>	<b>-89 554</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag	4	4 200 000	2 800 000
Fordringar hos koncernföretag	5	22 150 000	22 150 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 350 000	24 950 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		26 350 000	24 950 000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		106 600	133 129
Övriga fordringar		9 732	37 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 875	128 780
Summa kortfristiga fordringar		186 207	299 141
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		418 385	106 532
Summa kassa och bank		418 385	106 532
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		604 592	405 673
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		26 954 592	25 355 673

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		4 379 936	2 719 490
Årets resultat		-182 047	-89 554
Summa fritt eget kapital		4 197 889	2 629 936
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 247 889</b>	<b>2 679 936</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till koncernföretag	6	9 350 000	9 350 000
Övriga skulder		13 000 000	13 000 000
Summa långfristiga skulder		22 350 000	22 350 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till koncernföretag		343 703	313 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 000	12 300
Summa kortfristiga skulder		356 703	325 737
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 954 592</b>	<b>25 355 673</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6%) i förhållande till balansomslutning

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	1 605 876	1 605 875
<b>Summa</b>	<b>1 605 876</b>	<b>1 605 875</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-631 124	-1 355 924
Räntekostnader, övriga	-1 095 023	-251 875
Övriga finansiella kostnader	-61 776	-3 645
<b>Summa</b>	<b>-1 787 923</b>	<b>-1 611 444</b>

#### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
-Vid årets början	2 800 000	950 000
-Avyttring	-	-150 000
-Aktieägartillskott	1 400 000	2 000 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 200 000</b>	<b>2 800 000</b>

#### Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Kapital andel i %	Rösträtts andel i %	Redovisat värde
Sjödalen Fastigheter 13 AB, 559270-5817, Stockholm	500	100	100	2 250 000
Sjödalen Fastigheter 14 AB, 559267-3163, Stockholm	500	100	100	1 950 000
				<b>4 200 000</b>

	Eget kapital	Resultat
Sjödalen Fastigheter 13 AB, 559270-5817, Stockholm	15 733	-1 062 984
Sjödalen Fastigheter 14 AB, 559267-3163, Stockholm	359 125	-732 247

#### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 150 000	22 150 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 150 000</b>	<b>22 150 000</b>

#### Not 6 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen		
-Skuld till moderföretag	9 350 000	9 350 000
	<b>9 350 000</b>	<b>9 350 000</b>

## Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i dotterföretag	4 200 000	2 800 000

### Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
------------------------------	------	------

## Not 8 Koncernuppgifter

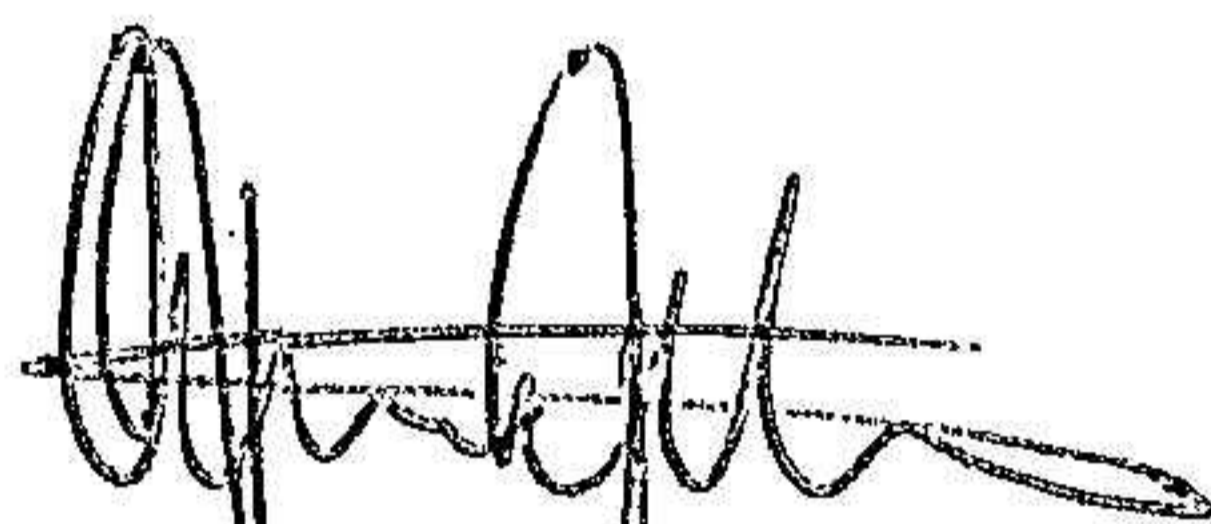
Företaget utgör moderföretag för en mindre koncern och upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna i Årsredovisningslagen 7 kap. 2§. Moderbolag i den största koncernen är Vincero Fastigheter 5 AB, org.nr 559299-5467, och upprättar koncernredovisning.

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

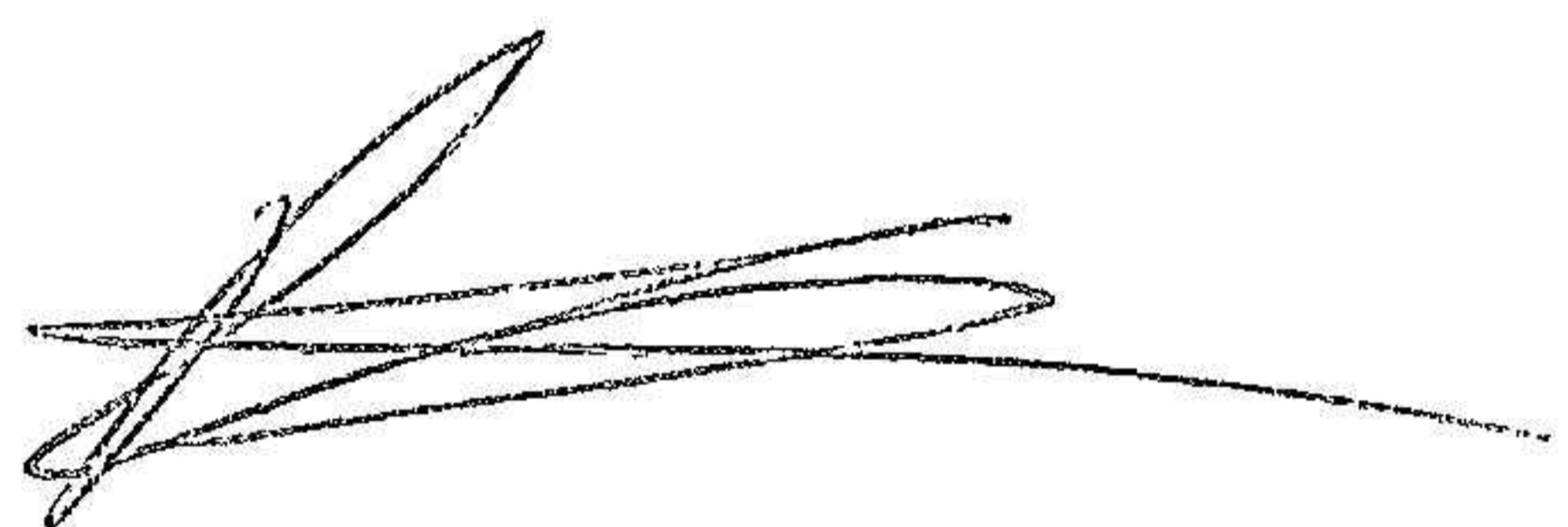
Inget väsentligt har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## Underskrifter

Stockholm den 24 / 4 2023



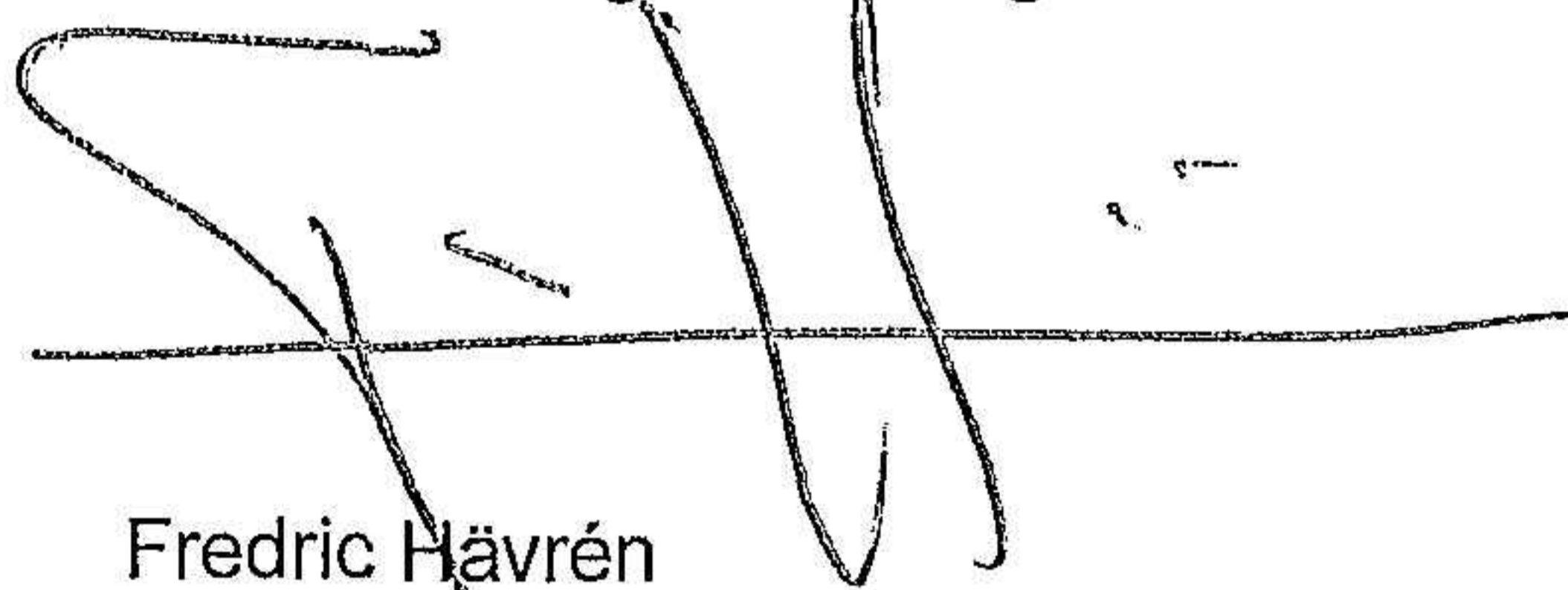
Roberto Rutili  
Styrelseordförande



Andreas Rutili  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
Ernst & Young Aktiebolag

24 / 4 2023



Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sjødalen Fastigheter Holding 4 AB, org.nr 559138-3681

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sjødalen Fastigheter Holding 4 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sjødalen Fastigheter Holding 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sjødalen Fastigheter Holding 4 AB enligt god revisorsred 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 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 misstag.

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

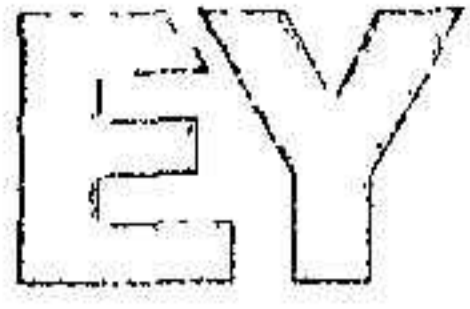
#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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, förfalskning, 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 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Sjødalen Fastigheter Holding 4 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Sjødalen Fastigheter Holding 4 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 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 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.

Stockholm den 24 april 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor