

**Årsredovisning**  
för  
**V Real Estate Överkalix 4 AB**  
559053-3104

Räkenskapsåret

2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Överkalix 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 25 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 25 april 2023



Jens Rastad

**Årsredovisning**  
för  
**V Real Estate Överkalix 4 AB**  
559053-3104  
Räkenskapsåret  
2022

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Elena Senatorova*

*Elena Senatorova*

070-421-71-64

Styrelsen för V Real Estate Överkalix 4 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget omfattar ägande och förvaltning av fastigheter.

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Norr AB, org.nr. 559034-2019, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till V Real Estate Livs AB, org.nr. 559085-5978. V Real Estate Livs AB ägs till 100% av V Real Estate AB, org.nr. 559218-2124. V Real Estate AB ägs till 98,4% av Vendus Bidco AB, org.nr. 559347-5568, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, där koncernredovisning upprättas.

Samtliga bolag har säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen och ledningen övervakar utvecklingen kring den pågående konflikten i Ukraina. För närvarande är det svårt att bedöma direkta och indirekta effekter för bolagets verksamhet, men styrelsen och ledningen följer noggrant den utveckling som i slutet av 2022 gett ökade elpriser och marknadsräntor, och detta för att kunna hantera eventuella större förändringar som kan komma att påverka verksamheten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020 (9 mån)	2019/20 (7 mån)
Nettoomsättning	1 430	1 559	1 102	916
Resultat efter finansiella poster	505	467	474	425
Soliditet (%)	37	22	3	6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 842 704	-167 550	1 725 154
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-167 550	167 550	0
Erhållna aktieägartillskott		2 280 100		2 280 100
Årets resultat			191 750	191 750
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>3 955 254</b>	<b>191 750</b>	<b>4 197 004</b>

Erhållna ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 3 840 043 kronor.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 955 254
årets vinst	191 750
	<b>4 147 004</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 147 004
	<b>4 147 004</b>

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

Fotokopians överensstämmelse  
med original bekräffas:

## Resultaträkning

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelseintäkter

Hysesintäkter

1 430 445

1 558 980

**Summa rörelseintäkter**

**1 430 445**

**1 558 980**

### Rörelsekostnader

Handelsvaror

-267 157

-479 579

Övriga externa kostnader

-355 947

-340 535

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-130 530

-130 572

**Summa rörelsekostnader**

**-753 634**

**-950 686**

**Rörelseresultat**

**676 811**

**608 294**

### Finansiella poster

Räntekostnader

-171 321

-141 758

**Summa finansiella poster**

**-171 321**

**-141 758**

**Resultat efter finansiella poster**

**505 490**

**466 536**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-242 088

-628 930

**Summa bokslutsdispositioner**

**-242 088**

**-628 930**

**Resultat före skatt**

**263 402**

**-162 394**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-71 652

-5 156

**Årets resultat**

**191 750**

**-167 550**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	6 821 815	6 952 345
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 821 815</b>	<b>6 952 345</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 821 815</b>	<b>6 952 345</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	0
Fordringar hos koncernföretag		2 221 130	0
Övriga fordringar		61 570	323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		409 628	17 450
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 692 329</b>	<b>17 773</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 788 928	818 766
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 788 928</b>	<b>818 766</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 481 257</b>	<b>836 539</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 303 072</b>	<b>7 788 884</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 955 254

1 842 704

Årets resultat

191 750

-167 550

**Summa fritt eget kapital**

**4 147 004**

**1 675 154**

**Summa eget kapital**

**4 197 004**

**1 725 154**

#### Långfristiga skulder

3

Övriga skulder till kreditinstitut

4 782 864

4 937 148

**Summa långfristiga skulder**

**4 782 864**

**4 937 148**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

154 284

154 284

Leverantörsskulder

14 275

73 641

Skulder till koncernföretag

1 863 699

628 930

Skatteskulder

128 178

27 896

Övriga skulder

0

18 884

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

162 768

222 947

**Summa kortfristiga skulder**

**2 323 204**

**1 126 582**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**11 303 072**

**7 788 884**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 50 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 591 455	7 591 455
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 591 455</b>	<b>7 591 455</b>
Ingående avskrivningar	-639 110	-508 538
Årets avskrivningar	-130 530	-130 572
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-769 640</b>	<b>-639 110</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 821 815</b>	<b>6 952 345</b>

### Not 3 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	4 165 728	4 320 012
	<b>4 165 728</b>	<b>4 320 012</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

#### Not 4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	6 800 000	6 800 000
	<b>6 800 000</b>	<b>6 800 000</b>

#### Not 5 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Norr AB, org.nr. 559034-2019, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Vendus Sweden AB, org nr. 559352-0165 med säte i Stockholm.

#### Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen och ledningen övervakar utvecklingen kring den pågående konflikten i Ukraina. För närvarande är det svårt att bedöma direkta och indirekta effekter för bolagets verksamhet, men styrelsen och ledningen följer noggrant den utveckling som i slutet av 2022 gett ökade elpriser och marknadsräntor, och detta för att kunna hantera eventuella större förändringar som kan komma att påverka verksamheten.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jens Rastad  
Ordförande

Mats Rengstedt  
Styrelseledamot

Sorin Valdman  
Styrelseledamot

Mattias Bülow  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young Aktiebolag

Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet bekräftar:



Building a better  
working world

2023052509982

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Överkalix 4 AB, org.nr 559053-3104

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Överkalix 4 AB för räkenskapsåret 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 V Real Estate Överkalix 4 AB:s 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Överkalix 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 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 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 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, 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.

Fotokopier överensstämmer  
med originalet intygas:



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 V Real Estate Överkalix 4 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Överkalix 4 AB enligt god revisionsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 räkenskaper. 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 dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Deltagare

**JENS RASTAD** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENS RASTAD

Jens Rastad  
jens@venandifast.se

***2023-04-04 05:42:24 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

**MATS RENGSTEDT** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS RENGSTEDT

Mats Rengstedt  
mats@realvm.se

***2023-04-03 13:15:34 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

**SORIN VALDMAN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marin Sorin Valdman

Sorin Valdman  
sorin@venandifast.se

***2023-04-04 07:43:08 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

**MATTIAS BÜLOW** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BÜLOW

Mattias Bülow  
mattias@realvm.se

***2023-04-03 13:12:05 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

**ULRIKA SEWIK** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULRIKA SEWIK

Ulrika Sewik  
ulrika.sewik@se.ey.com

***2023-04-04 14:31:55 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: