

Årsredovisning Vinstakrossen AB

Org.nr 559241-3420

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vinstakrossen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 15 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Helsingfors den 31 maj 2023



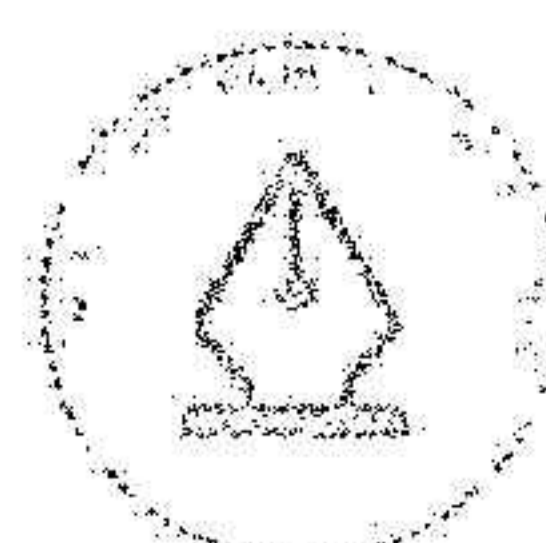
Juha Salokoski

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Vinstakrossen AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i TKR (SEK).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
421E8D6F214A4F3E81A53C1AEAFABCF7

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, förvärva, äga och förvalta och sälja fast och lös egendom.

Bolaget har säte i Stockholm, Sverige.

Vinstakrossen AB är ett dotterföretag till CMNRE II Investments S.a.r.l. (B218493).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den svenska fastighetsmarknaden har under året 2022 påverkats kraftigt av hög inflation, snabbt stigande räntor, höga energikostnader och en konjunkturinbromsning. Detta har påverkat bolagets resultatutveckling under året i form av högre driftkostnader och vakans. Det osäkra marknadsläget skapar både möjligheter och utmaningar för 2023.

Betydande risker

På grund av branschens karaktär finns det risker i koncernens verksamhet. De mest betydande riskerna härrör från marknadshyror och likviditet på fastighetsmarknaderna. Den allmänna ekonomiska utvecklingen kan påverka hyresgäst relaterade risker inklusive risker i hyresintäkter koncernen erhåller.

Den kan även påverka investeringarnas marknadsvärde.

Anställda

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	8 440	10 014	5 085
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-19 830	-9 605	-2 197
Balansomslutning	150 892	155 328	76 677
Soliditet (%)	1,21 %	6,21 %	0,82 %

Förändringar i eget kapital

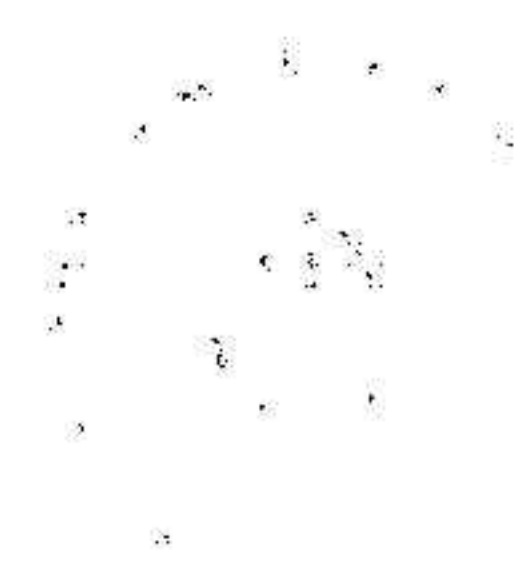
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	25	19 233	-9 605	9 653
Omföring av föregående års resultat		-9 605	9 605	0
Aktieägartillskott årets förändring	0	12 000	0	12 000
Årets resultat	0		-19 830	-19 830
Belopp vid årets utgång	25	21 628	-19 830	1 823

Ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till kr 34 975 000

Förslag till resultatdisposition

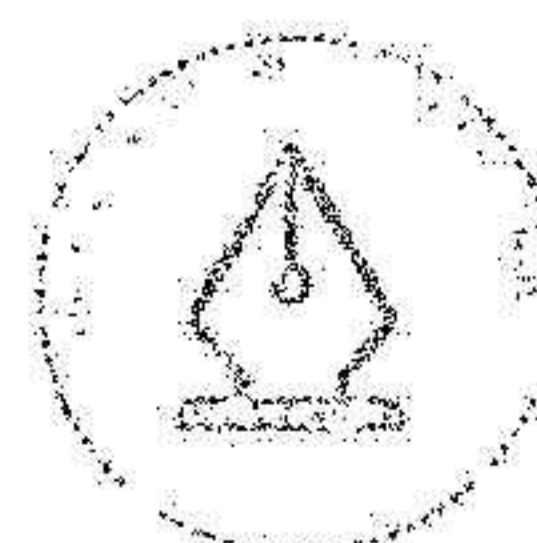
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat		9 628 297
Aktieägartillskott årets förändring		12 000 000
Årets resultat		-19 830 355
Balanseras i ny räkning	kronor	1 797 942



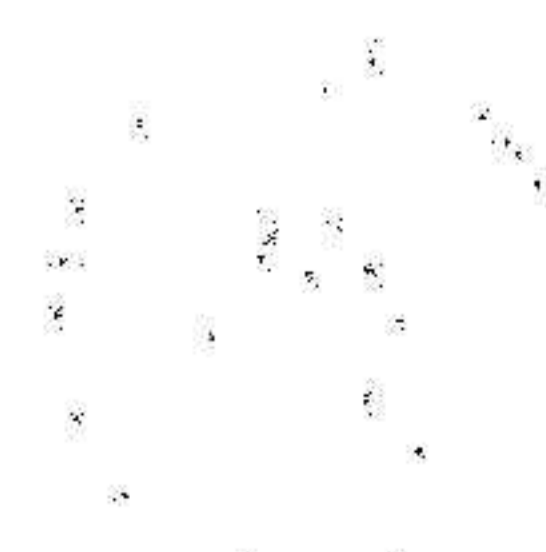
Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Nettoomsättning		8 440	10 014
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighets- och förvaltningskostnader		-8 697	-7 733
Övriga externa kostnader		-1 437	-970
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4-6	-10 719	-3 925
Summa rörelsekostnader		-20 853	-12 627
Rörelseresultat		-12 413	-2 613
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-7 418	-6 992
Summa finansiella poster		-7 417	-6 991
Resultat efter finansiella poster		-19 830	-9 605
Resultat före skatt		-19 830	-9 605
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-19 830	-9 605



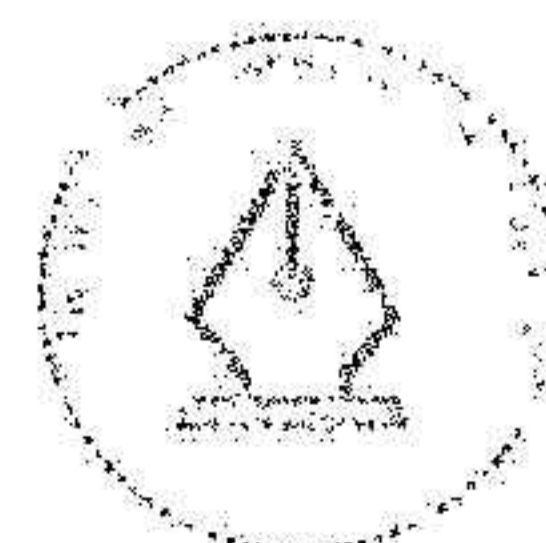
Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	128 093	122 353
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	5 127	6 634
Hysesgästanpassningar	6	1 032	0
Pågående nyanläggningar			
avseende materiella anläggningstillgångar	7	5 446	18 434
		139 697	147 422
Summa anläggningstillgångar		139 697	147 422
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47	79
Övriga fordringar		1 519	4 255
Förutbetalda fordringar och upplupna intäkter		416	290
		1 982	4 624
<i>Kassa och bank</i>		9 213	3 282
Summa omsättningstillgångar		11 195	7 906
SUMMA TILLGÅNGAR		150 892	155 328



Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (25 000 aktier)		25	25
		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		21 628	19 233
Årets resultat		-19 830	-9 605
		1 798	9 628
Summa eget kapital		1 823	9 653
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	8	133 000	130 000
Summa långfristiga skulder		133 000	130 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		375	1 420
Skulder till koncernföretag		12 892	10 487
Övriga skulder		15	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 787	3 667
Summa kortfristiga skulder		16 069	15 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 892	155 328



Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktieföretag (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	30/50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Not 2. Koncernförhållanden

Företaget med hänvisning till undantagsreglerna i Årsredovisningslagen 7 kap 2 § upprättas ingen koncernredovisning. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är CapMan Nordic Real Estate II FCP-RAIF (K1810) med säte i Luxemburg.

Not 3. Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

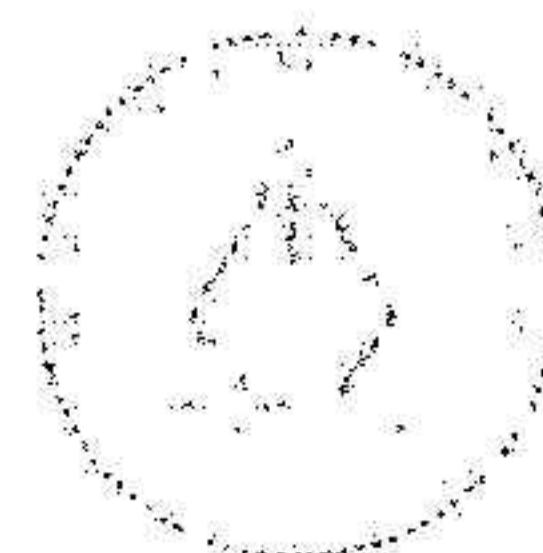
	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	7 405	6 971
Övriga räntekostnader	13	21
	7 418	6 992

Not 4. Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 307	74 157
Årets anskaffningar	14 067	52 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 374	126 307
Ingående avskrivningar	-3 954	-934
Årets avskrivningar	-3 327	-3 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 281	-3 954
Årets nedskrivningar	-5 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 000	0
Utgående redovisat värde	128 093	122 353

Not 5. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 539	0
Årets anskaffningar	0	7 539
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 539	7 539
Ingående avskrivningar	-905	0
Årets avskrivningar	-1 508	-905
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 413	-905



Utgående redovisat värde	5 127	6 634
---------------------------------	--------------	--------------

Not 6. Hyresgästanpassningar

	2022-12-31	2021-12-31
<u>Årets anskaffningar</u>	1 916	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 916	0
<u>Årets avskrivningar</u>	-884	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-884	0
<hr/> Utgående redovisat värde	<hr/> 1 032	<hr/> 0



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
421E8D6F214A4F3E31A53C1AEAF4BCF7

Not 7. Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående nyanläggningar	5 446	18 434
Utgående redovisat värde	5 446	18 434

Not 8. Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Skulder till koncernföretag	0	0
Övriga skulder	0	0
	0	0
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Skulder till koncernföretag	133 000	130 000
Övriga skulder	0	0
	133 000	130 000

Not 9. Ställda säkerheter

Inga ställda säkerheter

Not 10. Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

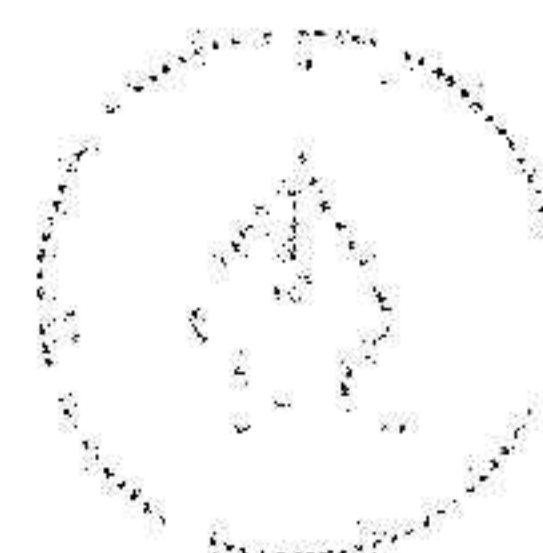
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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



Vinstakrossen AB
559241-3420

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Magnus Berglund
Ordförande, ledamot

Marcus Lotzman
Ledamot

Juha Salokoski
Ledamot

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

Camilla Norell
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

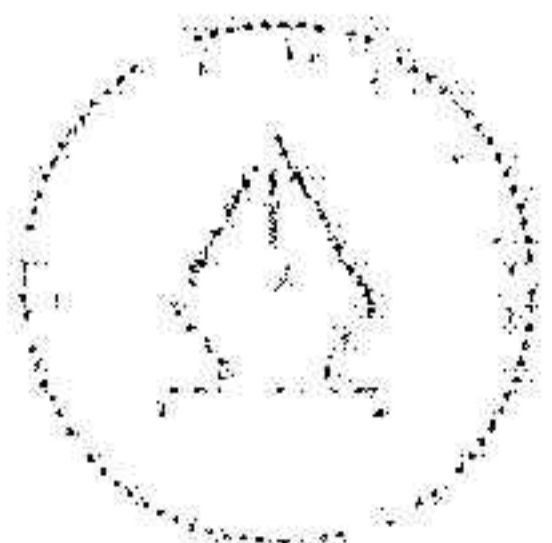
Document ID:
421E8D6F214A4F3E81A53C1AEAFABCF7

List of Signatures

Page 1/1

Årsredovisning Vinstakrossen AB 2022_FINAL.pdf

Name	Method	Signed at
CAMILLA NORELL	BANKID	2023-04-03 08:51 GMT+02
Juha Matti Salokoski	Mobilivarmenne	2023-03-29 22:26 GMT+02
Marcus Erik Jonas Lotzman	BANKID	2023-03-28 12:27 GMT+02
MAGNUS BERGLUND	BANKID	2023-03-28 12:24 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 421E8D6F214A4F3E81A53C1AEAFBCF7

2023070550863



Building a better
working world

2023070550868

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vinstakrossen AB, org.nr 559241-3420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vinstakrossen 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 Vinstakrossen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vinstakrossen 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.

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 Vinstakrossen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vinstakrossen 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokument."

CAMILLA NORELL

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19720608xxxx

IP: 217.211.xxx.xxx

2023-04-03 06:52:17 UTC



2023070550869

Penneo dokumentnyckel: 5MFIK-XVMFHG-XG1QJ-Y5GHD-QC87M-V0M2F

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämpelat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>