

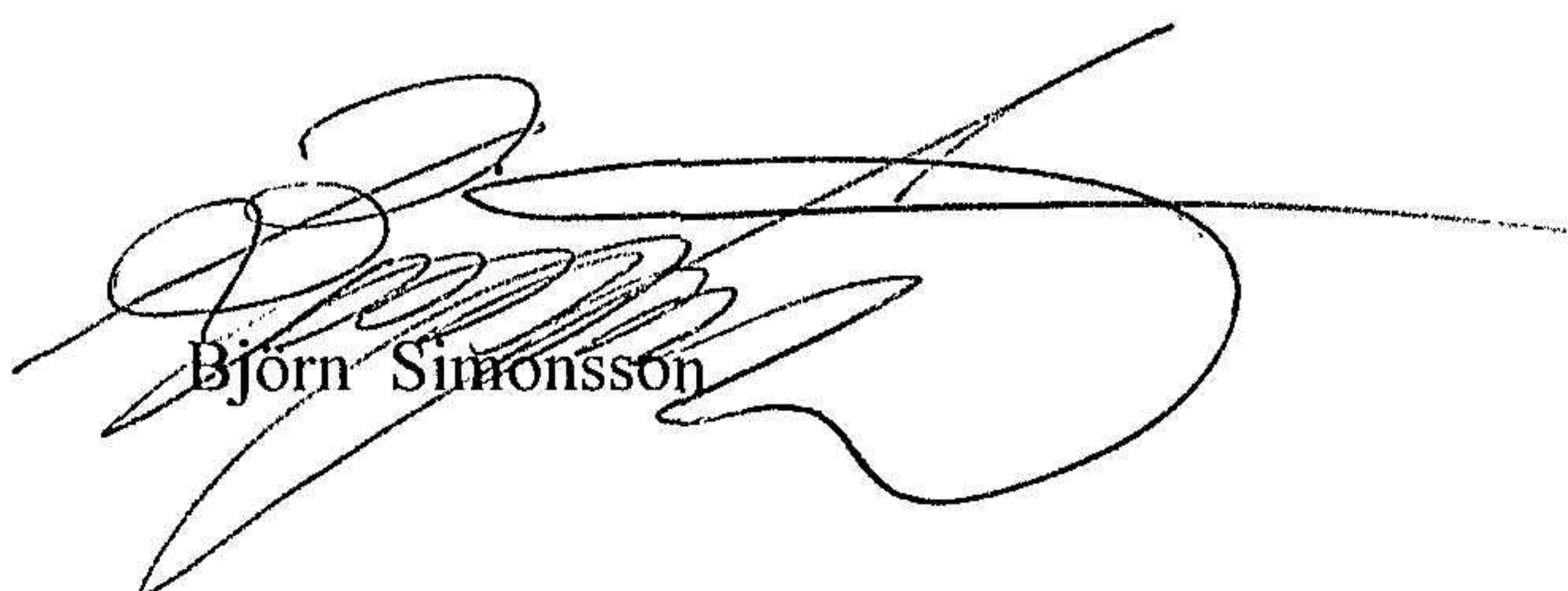
Årsredovisning
för
VG3 Fastighets AB
556801-1430
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i VG3 Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-30


Björn Simonsson

Styrelsen för VG3 Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Årsredovisningen avser bolagets fjortonde räkenskapsår.

Bolaget som är helägt dotterbolag till LiSi Förvaltning AB, 556725-9667, bedriver förvaltning av fastigheten Vintergatan 3 Stockholm. Fastigheten har 31 lägenheter om totalt 1601kvm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 123	3 100	3 408	2 624
Resultat efter finansiella poster	812	-177	1 142	-295
Soliditet (%)	7	5	5	5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 743 143	2 405	1 845 548
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		2 405	-2 405	0
Årets resultat			485 088	485 088
Belopp vid årets utgång	100 000	1 745 548	485 088	2 330 636

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 745 548
årets vinst	485 088
	2 230 636
disponeras så att i ny räkning överföres	2 230 636
	2 230 636

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

3 123 490

3 099 864

Övriga rörelseintäkter

200

20 549

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

3 123 690

3 120 413

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-704 446

-1 700 780

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-328 576

-329 488

Summa rörelsekostnader

-1 033 022

-2 030 268

Rörelseresultat

2 090 668

1 090 145

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

234 144

205 834

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 512 627

-1 473 337

Summa finansiella poster

-1 278 483

-1 267 503

Resultat efter finansiella poster

812 185

-177 358

Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder

-200 000

0

Övriga bokslutsdispositioner

0

180 000

Summa bokslutsdispositioner

-200 000

180 000

Resultat före skatt

612 185

2 642

Skatter

Skatt på årets resultat

-127 097

-237

Årets resultat

485 088

2 405

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	29 164 572	29 493 148
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 164 572	29 493 148
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	2 455 913	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 455 913	0
Summa anläggningstillgångar		31 620 485	29 493 148
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 280
Fordringar hos koncernföretag		0	2 360 084
Övriga fordringar		0	5 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	20 777
Summa kortfristiga fordringar		0	2 388 679
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 999 824	4 037 439
Summa kassa och bank		4 999 824	4 037 439
Summa omsättningstillgångar		4 999 824	6 426 118
SUMMA TILLGÅNGAR		36 620 309	35 919 266

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	100 000	100 000
Summa bundet eget kapital	100 000	100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 745 548	1 743 143
Årets resultat	485 088	2 405
Summa fritt eget kapital	2 230 636	1 745 548
Summa eget kapital	2 330 636	1 845 548

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder	200 000	0
Summa obeskattade reserver	200 000	0

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut	28 314 000	28 514 000
Skulder till koncernföretag	4 897 024	4 705 945
Summa långfristiga skulder	33 211 024	33 219 945

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	200 000	200 000
Leverantörsskulder	40 872	16 890
Skatteskulder	177 627	100 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	460 150	536 356
Summa kortfristiga skulder	878 649	853 773

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 620 309 35 919 266

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
Maskiner och inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 887 825	33 887 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 887 825	33 887 825
Ingående avskrivningar	-4 394 677	-4 066 101
Årets avskrivningar	-328 576	-328 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 723 253	-4 394 677
Utgående redovisat värde	29 164 572	29 493 148
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	48 000 000	48 000 000
	76 000 000	76 000 000
Bokfört värde byggnader	11 705 564	12 034 140
Bokfört värde mark	17 459 008	17 459 008
	29 164 572	29 493 148

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 013	55 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 013	55 013
Ingående avskrivningar	-55 013	-54 101
Årets avskrivningar	0	-912
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 013	-55 013
Utgående redovisat värde	0	0

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Omklassificeringar	2 455 913	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 455 913	
Utgående redovisat värde	2 455 913	

Omklassificering av tidigare kortfristiga fordringar hos koncernföretag.

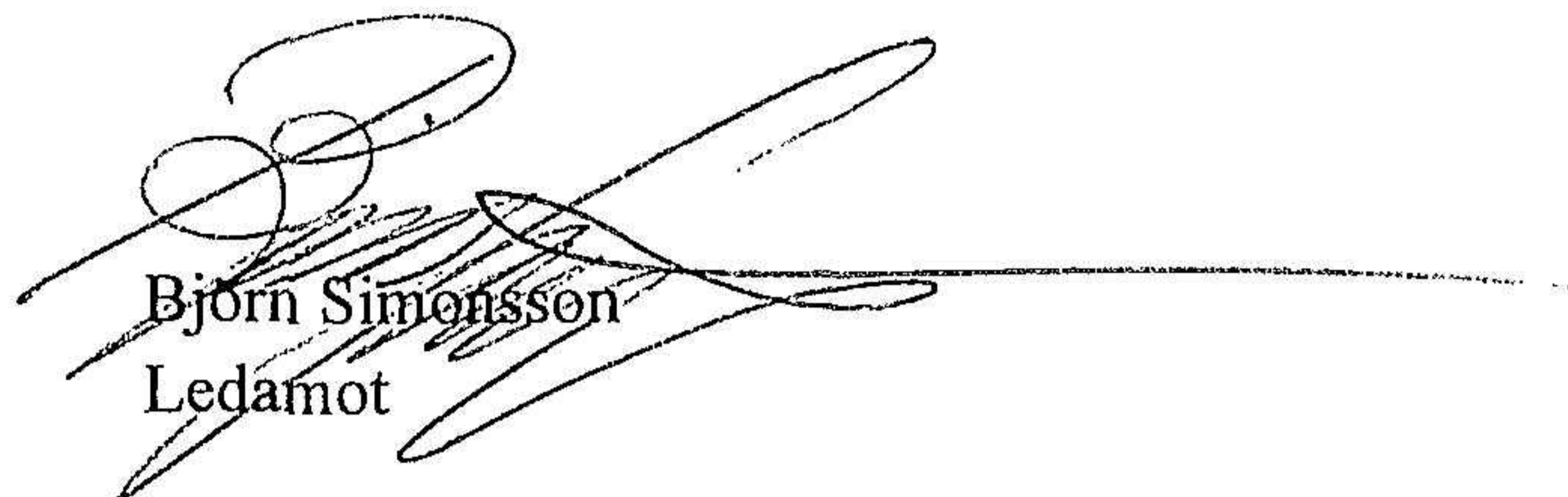
Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än 5 år		
Lån SEB	27 514 000	27 714 000
Skulder till Koncernföretag	4 897 024	4 705 945
	32 411 024	32 419 945

Not 6 Ställda säkerheter


	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 664 000	29 664 000
	29 664 000	29 664 000

Stockholm 2025-06-30



Björn Simonsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30



Tobias Benne
Godkänd revisor

ank=20250703;202507070412

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i VG3 Fastighets AB

Org.nr 556801-1430

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för VG3 Fastighets AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av VG3 Fastighets ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 VG3 Fastighets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 VG3 Fastighets AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 VG3 Fastighets 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 juni 2025



Tobias Benne
Godkänd revisor