

Årsredovisning
för
VG3 Fastighets AB
556801-1430
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i VG3 Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023 -05-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023 -05-30


Björn Simonsson

Styrelsen för VG3 Fastighets 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

Årsredovisningen avser bolagets tolfte 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)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 408	2 624	2 663	2 618
Resultat efter finansiella poster	1 142	-295	-1 196	848
Soliditet (%)	5	5	5	7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 726 639	3 439	1 830 078
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		3 439	-3 439	0
Årets resultat			13 065	13 065
Belopp vid årets utgång	100 000	1 730 078	13 065	1 843 143

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 730 078
årets vinst	13 065
	1 743 143
disponeras så att i ny räkning överföres	1 743 143
	1 743 143

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		3 405 717	2 624 383
Övriga rörelseintäkter		2 493	12 646
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 408 210	2 637 029
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 475 626	-2 327 139
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-339 579	-339 575
Summa rörelsekostnader		-1 815 205	-2 666 714
Rörelseresultat		1 593 005	-29 685
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 965	26 070
Räntekostnader och liknande resultatposter		-481 963	-290 981
Summa finansiella poster		-450 998	-264 911
Resultat efter finansiella poster		1 142 007	-294 596
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	300 000
Lämnade koncernbidrag		-1 125 000	0
Summa bokslutsdispositioner		-1 125 000	300 000
Resultat före skatt		17 007	5 404
Skatter			
Skatt på årets resultat		-3 942	-1 965
Årets resultat		13 065	3 439

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

29 821 724

30 150 300

Inventarier, verktyg och installationer

3

912

11 915

Summa materiella anläggningstillgångar

29 822 636

30 162 215

Summa anläggningstillgångar

29 822 636

30 162 215

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

2 095 018

2 064 057

Övriga fordringar

3 411

3 137

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 214

20 125

Summa kortfristiga fordringar

2 139 643

2 087 319

Kassa och bank

Kassa och bank

3 933 631

2 512 942

Summa kassa och bank

3 933 631

2 512 942

Summa omsättningstillgångar

6 073 274

4 600 261

SUMMA TILLGÅNGAR

35 895 910

34 762 476

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

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

1 730 078

1 726 639

Årets resultat

13 065

3 439

Summa fritt eget kapital

1 743 143

1 730 078

Summa eget kapital

1 843 143

1 830 078

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

28 714 000

28 914 000

Skulder till koncernföretag

4 522 321

3 347 114

Summa långfristiga skulder

33 236 321

32 261 114

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

200 000

200 000

Leverantörsskulder

18 662

88 411

Skatteskulder

98 225

96 382

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

499 559

286 491

Summa kortfristiga skulder

816 446

671 284

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 895 910

34 762 476

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 887 825	33 887 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 887 825	33 887 825
Ingående avskrivningar	-3 737 525	-3 408 953
Årets avskrivningar	-328 576	-328 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 066 101	-3 737 525
Utgående redovisat värde	29 821 724	30 150 300
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	24 400 000
Taxeringsvärden mark	48 000 000	34 000 000
	76 000 000	58 400 000
Bokfört värde byggnader	12 362 716	12 691 292
Bokfört värde mark	17 459 008	17 459 008
	29 821 724	30 150 300

2023061929823

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 013	55 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 013	55 013
Ingående avskrivningar	-43 098	-32 095
Årets avskrivningar	-11 003	-11 003
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 101	-43 098
Utgående redovisat värde	912	11 915

Not 4 Långfristiga skulder

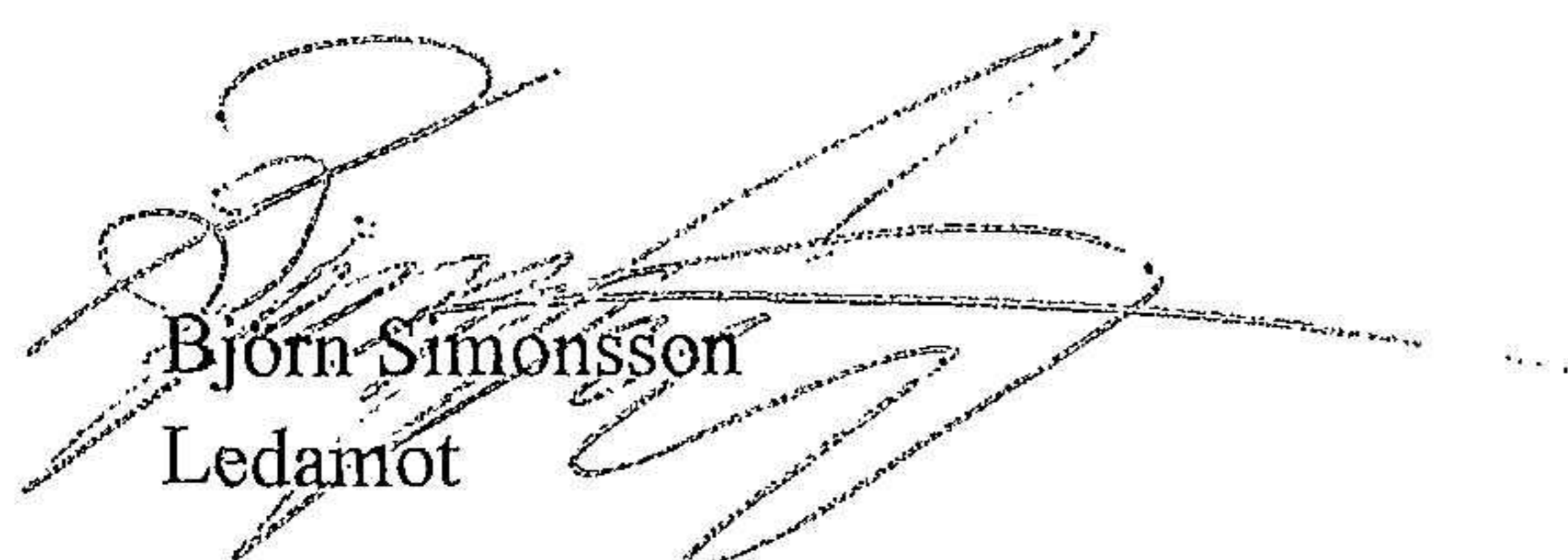
	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än 5 år		
Lån SEB	27 914 000	28 114 000
	27 914 000	28 114 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	29 664 000	29 664 000
	29 664 000	29 664 000


2023061929824

Stockholm 2023 -05-30



Björn Simonsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -05-30



Tobias Benne
Godkänd revisor

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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till VG3 Fastighets AB enligt god revisorsred 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 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 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 VG3 Fastighets AB för räkenskapsåret 2022 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 maj 2023



Tobias Benne
Godkänd revisor