

# ÅRSREDOVISNING

## för

### Venturi Arendal 3:2 AB

Org.nr. 559230-8802

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	11

#### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-13.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av  
Erik Fischer, Styrelseledamot  
2024-05-22

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**VERKSAMHETEN****Verksamheten**

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Göteborg Arendal 3:2.

Företagets säte är Göteborg.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021 (6 mån)	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	1 958	2 128	593	1 483	0
Res. efter finansiella poster	-112	892	254	819	0
Soliditet (%)	15,95	32,63	69,9	69,7	0,2

Definitioner av nyckeltal, se noter

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	10 048 869	-122 118	9 976 751
Utdelning		-2 400 000	0	-2 400 000
Balanseras i ny räkning		-122 118	122 118	0
Årets resultat			-807 201	-807 201
Belopp vid årets utgång	<u>50 000</u>	<u>7 526 751</u>	<u>-807 201</u>	<u>6 769 550</u>

**RESULTATDISPOSITION**

Förslag till disposition av bolagets resultat

Till årsstämman förfogande står

balanserat resultat	7 526 751
årets resultat	<u>-807 201</u>
	<b>6 719 550</b>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	<u>6 719 550</u>
	<b>6 719 550</b>

Venturi Arendal 3:2 AB

Org.nr. 559230-8802

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		<u>1 958 395</u>	<u>2 128 277</u>
		1 958 395	2 128 277
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 076 099	-905 408
Övriga externa kostnader		-63 333	-165 275
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-155 733</u>	<u>-149 066</u>
		-1 295 165	-1 219 749
<b>Rörelseresultat</b>		663 230	908 528
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 336	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-776 410</u>	<u>-15 580</u>
		-775 074	-15 550
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-111 844	892 978
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		0	2 660 000
Lämnade koncernbidrag		<u>-695 639</u>	<u>-3 673 632</u>
		-695 639	-1 013 632
<b>Resultat före skatt</b>		-807 483	-120 654
Skatt på årets resultat		282	-1 464
<b>Årets resultat</b>		<u>-807 201</u>	<u>-122 118</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	18 034 962	18 180 443
Inventarier, verktyg och installationer	3	80 215	6 030
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	<u>13 509 266</u>	<u>1 091 310</u>
		31 624 443	19 277 783
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	5	<u>8 949 361</u>	<u>11 845 000</u>
		8 949 361	11 845 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		40 573 804	31 122 783
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		6 945 601	0
Övriga fordringar		2 857 919	289 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>8 646</u>	<u>0</u>
		9 812 166	289 800
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>0</u>	<u>3 047 942</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		0	3 047 942
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		9 812 166	3 337 742
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		50 385 970	34 460 525

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		7 526 751	10 048 869
Årets resultat		-807 201	-122 118
		<u>6 719 550</u>	<u>9 926 751</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>6 769 550</u>	<u>9 976 751</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Andra obeskattade reserver		1 600 000	1 600 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>1 600 000</u>	<u>1 600 000</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		1 182	1 464
<b>Summa avsättningar</b>		<u>1 182</u>	<u>1 464</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6		
Skulder till koncernföretag		19 375 612	6 975 612
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>19 375 612</u>	<u>6 975 612</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 700 000	15 000 000
Leverantörsskulder		7 784 261	674 516
Aktuella skatteskulder		96 501	86 446
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		58 864	145 736
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>22 639 626</u>	<u>15 906 698</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 385 970</b>	<b>34 460 525</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Inventarier, verktyg och installationer	5

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader och mark, har skillnaden i förbrukning av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är Stomme och grund och Övriga komponenter. Nyttjandeperioden på Stomme och grund har bedömts vara 80 år. Övriga komponenter består i sin tur av flera komponenter vars nyttjande perioden varierar. Nyttjande perioden på dessa komponenter har bedömts vara mellan 20-50 år.

## NOTER

### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### *Avsättningar*

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

## NOTER

Not 2	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	19 632 525	19 420 650
	Inköp	0	211 875
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>19 632 525</u>	<u>19 632 525</u>
	Ingående avskrivningar	-1 452 082	-1 315 076
	Årets avskrivningar	<u>-145 481</u>	<u>-137 006</u>
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-1 597 563</u>	<u>-1 452 082</u>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>18 034 962</u>	<u>18 180 443</u>
	Redovisat värde byggnader	2 005 231	2 150 712
	Redovisat värde mark	<u>16 029 731</u>	<u>16 029 731</u>
		18 034 962	18 180 443
Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	60 300	60 300
	Omklassificeringar	84 437	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>144 737</u>	<u>60 300</u>
	Ingående avskrivningar	-54 270	-42 210
	Årets avskrivningar	<u>-10 252</u>	<u>-12 060</u>
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-64 522</u>	<u>-54 270</u>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>80 215</u>	<u>6 030</u>

## NOTER

<b>Not 4</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	1 091 310	0
	Inköp	12 502 393	1 091 310
	Omklassificeringar	-84 437	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 509 266</b>	<b>1 091 310</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 509 266</b>	<b>1 091 310</b>
<b>Not 5</b>	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	11 845 000	0
	Tillkommande	300 000	0
	Avgående	-3 195 639	11 845 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 949 361</b>	<b>11 845 000</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 949 361</b>	<b>11 845 000</b>
<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	19 375 612	6 975 612
		19 375 612	6 975 612
<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
<b>Not 8</b>	<b>Koncernförhållanden</b>		
	Bolaget är ett helägt dotterbolag till venturi HoldCo 1 AB, org.nr. 559343-3500, säte Göteborg.		
	Övergripande koncernredovisning upprättas av: Venturi Fastigheter AB, org.nr. 559297-2797, säte Göteborg.		

## NOTER

### Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Göteborg

Erik Sveder  
Erik Sveder

Erik Fischer  
Erik Fischer

Ordförande  
2024-05-08

2024-05-08

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2024.

Jonas Töllbäck  
Jonas Töllbäck  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Venturi Arendal 3:2 AB , org.nr 559230-8802

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Venturi Arendal 3:2 AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Venturi Arendal 3:2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Venturi Arendal 3:2 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## *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. 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 Venturi Arendal 3:2 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Venturi Arendal 3:2 AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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.

2024-05-08

*Jonas Töllbäck*

Jonas Töllbäck

Auktoriserad revisor