

# Årsredovisning

för

## VaMö Fastigheter 2:4 AB

559143-9541

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i VaMö Fastigheter 2:4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 25/6-24. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 25/6-24

Axel Söderberg

# Årsredovisning

för

## VaMö Fastigheter 2:4 AB

559143-9541

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för VaMö Fastigheter 2:4 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar en logistikbyggnad i Vallentuna kommun. Byggnaden är uthyrd och används till padelverksamhet.

Bolaget ägs till 100 % av Nordiska Galleriet Properties AB, org.nr. 559174-7430.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets största hyresgäst, som bedrivit padelverksamhet i bolagets lokaler, har under året försatts i konkurs. Detta har fått en kraftigt negativ påverkan på bolagets omsättning och resultat. Byggnaden är nu delvis uthyrd och arbetet med att hitta nya hyresgäster fortskrider.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2023   | 2022  | 2021   | 2020   | 2019 |
|-----------------------------------|--------|-------|--------|--------|------|
| Nettoomsättning                   | 3 186  | 7 697 | 1 089  | 0      | 27   |
| Resultat efter finansiella poster | -3 182 | 142   | -1 506 | -1 407 | -390 |
| Soliditet (%)                     | 0      | 0     | 0      | 0      | 1    |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt         |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000            | 58 959                 | 141 986           | 250 945        |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                   | 141 986                | -141 986          | 0              |
| Erhållna<br>aktieägartillskott              |                   | 3 300 000              |                   | 3 300 000      |
| Årets resultat                              |                   |                        | -3 212 590        | -3 212 590     |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>     | <b>3 500 945</b>       | <b>-3 212 590</b> | <b>338 355</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                |
|---|----------------|
| balanserad vinst                            | 3 500 945      |
| årets förlust                               | -3 212 590     |
|   | <b>288 355</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 288 355        |

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



## Resultaträkning

| Not   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>   |                           |                           |
| Nettoomsättning   | 3 185 688                 | 7 696 572                 |
| Övriga rörelseintäkter  | 1 044 245                 | 78 500                    |
|   | <b>4 229 933</b>          | <b>7 775 072</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |                           |                           |
| Övriga externa kostnader  | -645 496                  | -3 426 399                |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -2 912 305                | -2 567 574                |
|   | <b>-3 557 801</b>         | <b>-5 993 973</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>672 132</b>            | <b>1 781 099</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      | 247                       | 88 850                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | -3 854 157                | -1 727 963                |
|   | <b>-3 853 910</b>         | <b>-1 639 113</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  | <b>-3 181 778</b>         | <b>141 986</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>  | <b>-3 181 778</b>         | <b>141 986</b>            |
| Skatt på årets resultat   | -30 812                   | 0                         |
| <b>Årets resultat</b>   | <b>-3 212 590</b>         | <b>141 986</b>            |

U

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 2          | 61 515 387        | 63 996 127        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 3          | 6 276 902         | 6 208 467         |
|  |            | <b>67 792 289</b> | <b>70 204 594</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag                | 4          | 0                 | 2 881 549         |
| Andra långfristiga fordringar                | 5          | 629 590           | 709 397           |
|  |            | <b>629 590</b>    | <b>3 590 946</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>68 421 879</b> | <b>73 795 540</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 60 616            | 802 231           |
| Fordringar hos koncernföretag                |            | 2 165 359         | 0                 |
| Övriga fordringar                            |            | 105 913           | 161 461           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 5 640             | 3 507             |
|  |            | <b>2 337 528</b>  | <b>967 199</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            | 2 345 662         | 52 653            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>4 683 190</b>  | <b>1 019 852</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>73 105 069</b> | <b>74 815 392</b> |



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

3 500 945

58 959

Årets resultat

-3 212 590

141 986

**288 355**

**200 945**

**Summa eget kapital**

**338 355**

**250 945**

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

7

69 563 000

70 280 000

**Summa långfristiga skulder**

**69 563 000**

**70 280 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

2 268 000

2 268 000

Leverantörsskulder

100 188

492 721

Övriga skulder

371 256

160 443

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

464 270

1 363 283

**Summa kortfristiga skulder**

**3 203 714**

**4 284 447**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**73 105 069**

**74 815 392**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |     |
|---|-----|
| Byggnader                               | 3,5 |
| Markanläggningar                        | 5   |
| Byggnadsinventarier                     | 5   |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20  |

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### 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 Ställda säkerheter**

|                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 75 650 000        | 75 650 000        |
|                      | <b>75 650 000</b> | <b>75 650 000</b> |

**Not 2 Byggnader och mark**

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 66 408 805        | 66 408 805        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>66 408 805</b> | <b>66 408 805</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 412 678        | -159 449          |
| Årets avskrivningar                             | -2 480 740        | -2 253 229        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 893 418</b> | <b>-2 412 678</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>61 515 387</b> | <b>63 996 127</b> |

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 6 551 790        | 6 551 790        |
| Inköp   | 500 000          | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>7 051 790</b> | <b>6 551 790</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -343 323         | -28 978          |
| Årets avskrivningar                             | -431 565         | -314 345         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-774 888</b>  | <b>-343 323</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>6 276 902</b> | <b>6 208 467</b> |

**Not 4 Fordringar hos koncernföretag**

|   | 2023-12-31 | 2022-12-31       |
|---|------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 881 549  | 4 510 000        |
| Tillkommande fordringar                         | 0          | 2 388 844        |
| Avgående fordringar                             | -2 881 549 | -4 017 295       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>2 881 549</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>2 881 549</b> |

**Not 5 Andra långfristiga fordringar**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 709 397        | 789 204        |
| Avgående fordringar                             | -79 807        | -79 807        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>629 590</b> | <b>709 397</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>629 590</b> | <b>709 397</b> |

**Not 6 Långfristiga skulder**

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 60 491 000        | 61 208 000        |
|  | <b>60 491 000</b> | <b>61 208 000</b> |

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

| Långgivare                           | Lånebelopp        | Lånebelopp        |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
| SEB                                  | 71 831 000        | 72 548 000        |
|                                      | <b>71 831 000</b> | <b>72 548 000</b> |
| Kortfristig del av långfristig skuld | 2 268 000         | 2 268 000         |

Stockholm den

25/6-24

Axel Söderberg

Min revisionsberättelse har lämnats den

25/6-24

Olov Strömberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i VaMö Fastigheter 2:4 AB  
Org.nr 559143-9541

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för VaMö Fastigheter 2:4 AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av VaMö Fastigheter 2:4 ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 VaMö Fastigheter 2:4 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. 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.





Crowe Osborne AB

2024070127124

## 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 VaMö Fastigheter 2:4 AB för räkenskapsåret 2023 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 VaMö Fastigheter 2:4 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

25/6-24

Olov Strömberg

Auktoriserad revisor