

Årsredovisning

för

V Real Estate Överkalix 4 AB

559053-3104

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Överkalix 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 30 juni 2022.



Mats Rengstedt

Styrelsen för V Real Estate Överkalix 4 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Bolaget omfattar ägande och förvaltning av fastigheter.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Norr AB, org.nr. 559034-2019, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till V Real Estate Livs AB, org.nr. 559085-5978. V Real Estate Livs AB ägs till 100% av V Real Estate AB, org.nr. 559218-2124, där koncernredovisning upprättas.

Samtliga bolag har säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2021 har den världsomfattande pandemin Covid-19 påverkat marknadsförutsättningarna. Bolagets styrelse och ledning bedömer att detta påverkat verksamheten i begränsad omfattning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020 (9 mån)	2019/20 (7 mån)	2018/19
Hysesintäkter	1 559	1 102	916	1 395
Resultat efter finansiella poster	467	474	425	791
Soliditet (%)	22	3	4	1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Omsättningen har ökat mellan räkenskapsåren 2020 och 2021 med anledning av förändrat räkenskapsår som medför färre antal månader i föregående räkenskapsår.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	342 023	-59 262	332 761
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-59 262	59 262	0
Erhållna aktieägartillskott		1 559 943		1 559 943
Årets resultat			-167 550	-167 550
Belopp vid årets utgång	50 000	1 842 704	-167 550	1 725 154

Erhållna ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 1 559 943 kronor.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 842 704
årets förlust	-167 550
	1 675 154

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 675 154
	1 675 154

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

Resultaträkning

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-04-01
-2020-12-31
(9 mån)

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Summa rörelseintäkter

1 558 980

1 558 980

1 101 695

1 101 695

Rörelsekostnader

Direkta fastighetskostnader

Övriga externa kostnader

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Summa rörelsekostnader

Rörelseresultat

-456 839

-363 275

-130 572

-950 686

608 294

-222 136

-218 009

-97 924

-538 069

563 626

Finansiella poster

Räntekostnader

Summa finansiella poster

Resultat efter finansiella poster

-141 758

-141 758

466 536

-89 421

-89 421

474 205

Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

Summa bokslutsdispositioner

Resultat före skatt

-628 930

-628 930

-162 394

-533 467

-533 467

-59 262

Skatter

Skatt på årets resultat

Årets resultat

-5 156

-167 550

0

-59 262

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	6 952 345	7 082 917
Summa materiella anläggningstillgångar		6 952 345	7 082 917
Summa anläggningstillgångar		6 952 345	7 082 917
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	9 264
Fordringar hos koncernföretag		0	3 137 259
Övriga fordringar		323	13 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 450	15 258
Summa kortfristiga fordringar		17 773	3 175 191
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		818 766	371 168
Summa kassa och bank		818 766	371 168
Summa omsättningstillgångar		836 539	3 546 359
SUMMA TILLGÅNGAR		7 788 884	10 629 276

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 842 704

342 023

Årets resultat

-167 550

-59 262

Summa fritt eget kapital

1 675 154

282 761

Summa eget kapital

1 725 154

332 761

Långfristiga skulder

3

Övriga skulder till kreditinstitut

4 937 148

5 091 432

Summa långfristiga skulder

4 937 148

5 091 432

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

154 284

154 284

Leverantörsskulder

73 641

21 055

Skulder till koncernföretag

628 930

4 797 827

Skatteskulder

27 896

31 831

Övriga skulder

18 884

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

222 947

200 086

Summa kortfristiga skulder

1 126 582

5 205 083

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 788 884

10 629 276

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Arsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:1) om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 591 455	7 591 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 591 455	7 591 455
Ingående avskrivningar	-508 538	-410 614
Årets avskrivningar	-130 572	-97 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-639 110	-508 538
Utgående redovisat värde	6 952 345	7 082 917

Not 3 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	4 320 012	4 474 296
	4 320 012	4 474 296

Not 4 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	6 800 000	6 800 000
	6 800 000	6 800 000

Not 5 Uppgifter om moderföretag


Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Norr AB, org.nr. 559034-2019, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är V Real Estate AB, org.nr. 559218-2124, med säte i Stockholm.

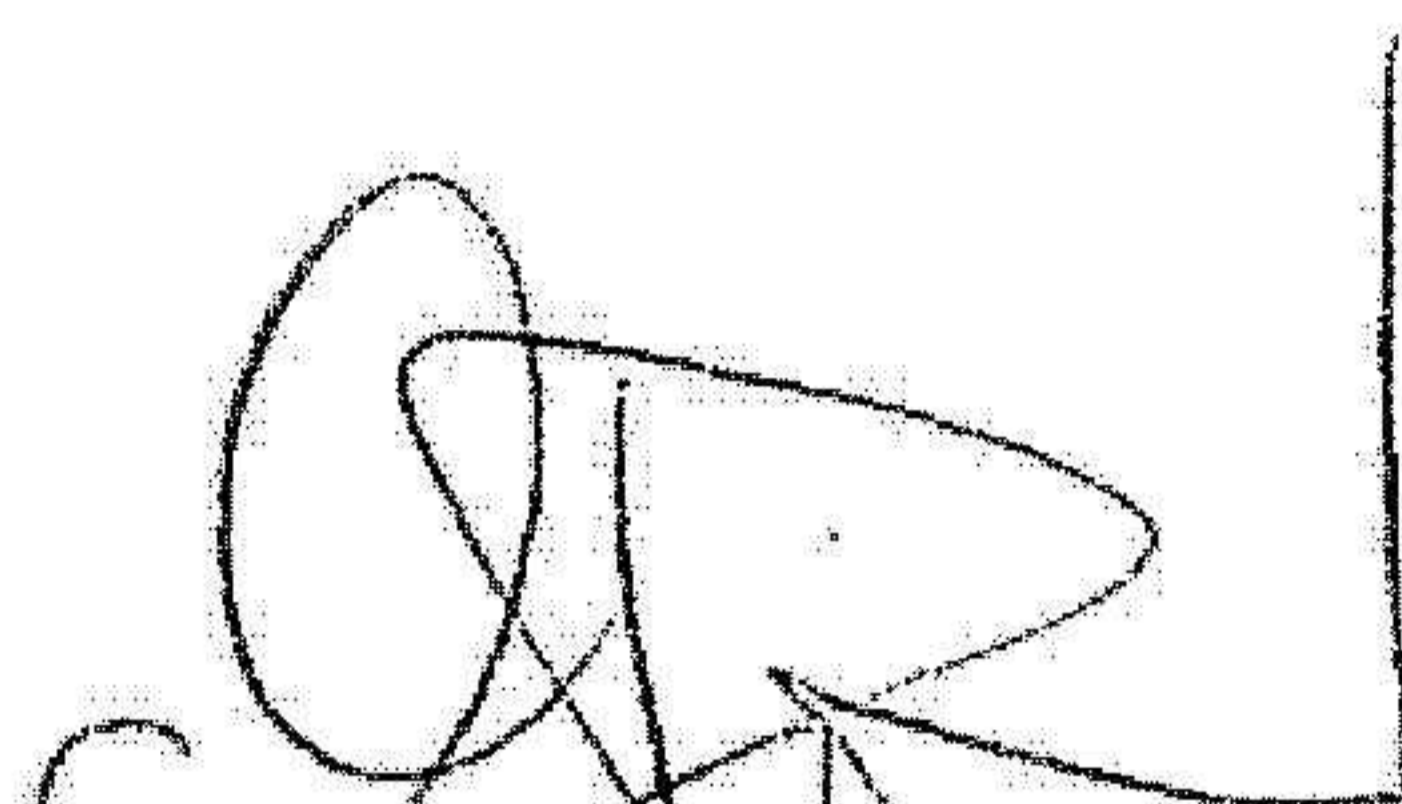
Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Styrelsen och ledningen övervakar utvecklingen kring den pågående konflikten i Ukraina. För närvarande är det svårt att bedöma direkta och indirekta effekter för bolagets verksamhet, men styrelsen och ledningen fortsätter att följa utvecklingen för att hantera förändringar som kan komma att påverka.

Stockholm 2022-06-17

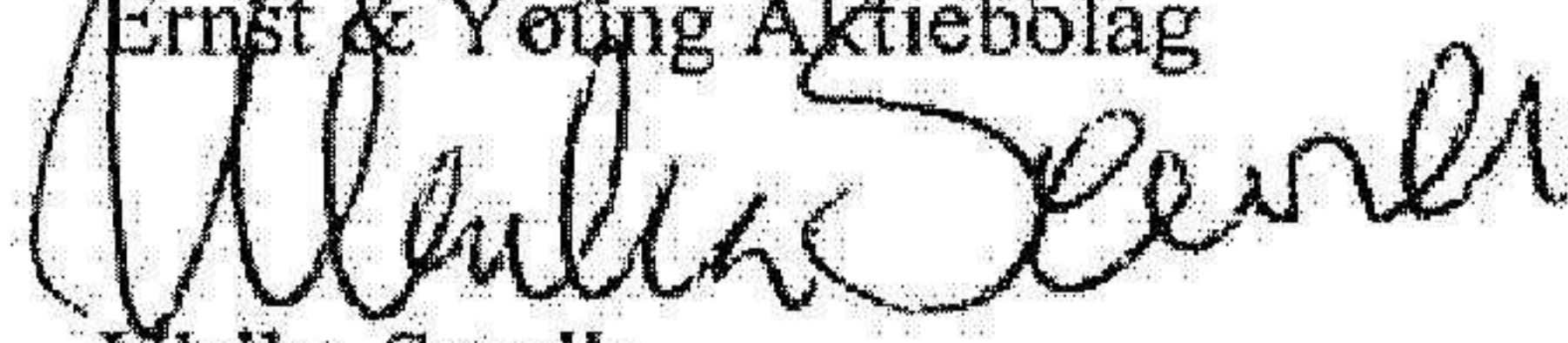

Jens Rastad
Ordförande


Sorin Valdman
Styrelseledamot


Mats Rengstedt
Styrelseledamot


Mattias Bülow
Styrelseledamot

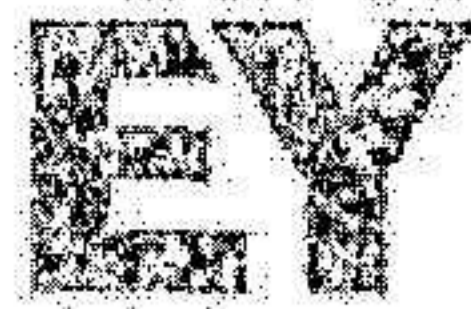
Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-22
Ernst & Young Aktieföretag


Ulrika Sewik
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Amanda Danielsson

070 31 37 406



Building a better
working world

2022070446238

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Överkalix 4 AB, org.nr 559053-3104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Överkalix 4 AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av V Real Estate Överkalix 4 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2021 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 V Real Estate Överkalix 4 AB enligt god revisionssed 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.



Building a better
working world

2022070446239

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för V Real Estate Överkallix 4 AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Överkallix 4 AB enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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 7 juni 2022

Ernst & Young AB

Ulrika Sewik

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

0723613582