

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Värnamo Rapsen 4 AB

556342-8464

| Årsredovisningen omfattar: | Sida |
|----------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Noter | 6 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed , dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 9/6-23. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den



Hendrik Versteegh

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Värnamo Rapsen 4 AB
556342-8464

| Årsredovisningen omfattar: | Sida |
|----------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Noter | 6 |



Värnamo Rapsen 4 AB
556342-8464

ÅRSREDOVISNING FÖR VÄRNAMO RAPSEN 4 AB

Styrelsen för Värnamo Rapsen 4 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Rapsen 4 i Värnamo.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Det råder en stor osäkerhet i Europa just nu till följd av det pågående kriget mellan Ukraina och Ryssland. Situationen förväntas påverka den europeiska ekonomin, dock råder det ännu stor osäkerhet i vilken utsträckning detta kommer att påverka den svenska ekonomin och den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget följer kontinuerligt utvecklingen i omvärlden och utvärderar potentiella förändringar på marknaden, där informationen vidare beaktas i den dagliga verksamheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året påbörjat en fusion med Gamma Holding 1.3 AB, org nr 559330-2366. Bolagsverket har per 2023-03-17 lämnat tillstånd att verkställa fusionen.

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-------|-------|-------|------|
| Hysesintäkter (tkr) | 1 518 | 1 352 | 1 259 | 920 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 459 | 736 | 402 | 482 |
| Soliditet | 27% | 27% | 18% | 17% |

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren då hyreskontrakten förhandlats under 2020 och ökat sedan 2018/2019.



Värnamo Rapsen 4 AB
556342-8464

Förändringar i eget kapital

| Belopp i tusentals kronor | | | Balanserat | | Totalt |
|--|--------------|------------|--------------|----------------|--------------|
| | Aktiekapital | Reservfond | resultat | Årets resultat | |
| Belopp vid årets ingång | 100 | 20 | 1 878 | 584 | 2 582 |
| Resultatdisposition enligt bolagsstämman: | | | | | |
| - Balanseras i ny räkning | | | 584 | -584 | 0 |
| Årets resultat | | | | 118 | 118 |
| Utgående balans | 100 | 20 | 2 462 | 118 | 2 700 |

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

| | |
|------------------|------------------|
| Balanserad vinst | 2 462 173 |
| Årets vinst | 118 215 |
| | <u>2 580 388</u> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------|------------------|
| i ny räkning balanseras | 2 580 388 |
| | <u>2 580 388</u> |

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

ank=20230703;2023070401540



Värnamo Rapsen 4 AB
556342-8464

| RESULTATRÄKNING | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Hyresintäkter | | 1 518 | 1 352 |
| Övriga rörelseintäkter | | - | 242 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 1 518 | 1 594 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | -343 | -382 |
| Övriga externa kostnader | | -99 | -9 |
| Avskrivningar | | -343 | -344 |
| Summa rörelsekostnader | | -785 | -735 |
| Rörelseresultat | | 733 | 859 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 14 | - |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -288 | -123 |
| Summa finansiella poster | | -274 | -123 |
| Resultat efter finansiella poster | | 459 | 736 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -296 | - |
| Summa bokslutsdispositioner | | -296 | 0 |
| Resultat före skatt | | 163 | 736 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -45 | -152 |
| ÅRETS RESULTAT | | 118 | 584 |

51
4



Värnamo Rapsen 4 AB
556342-8464

| BALANSRÄKNING | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 8 149 | 8 478 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 29 | 43 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 8 178 | 8 521 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 7 | 656 | - |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 656 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 8 834 | 8 521 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 137 | 55 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 14 | 820 |
| Övriga fordringar | | 5 | 18 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 | 15 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 157 | 908 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 372 | 393 |
| Summa kassa och bank | | 1 372 | 393 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 529 | 1 301 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 10 363 | 9 822 |

ank=20230703;2023070401542



Värnamo Rapsen 4 AB
556342-8464

| BALANSRÄKNING | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 100 | 100 |
| Reservfond | | 20 | 20 |
| Summa bundet eget kapital | | 120 | 120 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 2 462 | 1 878 |
| Årets resultat | | 118 | 584 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 580 | 2 462 |
| Summa eget kapital | | 2 700 | 2 582 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Periodiseringsfonder | | 100 | 100 |
| Summa obeskattade reserver | | 100 | 100 |
| Långfristiga skulder | | | |
| | 8 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 6 528 | 7 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 528 | 7 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 210 | - |
| Leverantörsskulder | | 13 | 18 |
| Skulder till koncernföretag | | 455 | - |
| Skatteskulder | | 43 | 75 |
| Övriga skulder | | - | 22 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 314 | 25 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 035 | 140 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 10 363 | 9 822 |

ank=20230703;2023070401543



Värnamo Rapsen 4 AB
556342-8464

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

| | |
|---|-------|
| Byggnader | |
| - Byggnader | 25 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år |

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Gamma Holding 1.3 AB, org nr 559330-2366, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Entita Fastigheter AB, org nr 559301-6735, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år.

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 14 tkr (fg år 0).

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår inga koncerninterna poster under innevarande eller föregående år.



Värnamo Rapsen 4 AB
556342-8464

Not 5 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 9 262 | 9 262 |
| Utgående anskaffningsvärden | 9 262 | 9 262 |
| Ingående avskrivningar | -784 | -454 |
| Årets avskrivningar | -329 | -330 |
| Utgående avskrivningar | -1 113 | -784 |
| Redovisat värde | 8 149 | 8 478 |

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 71 | 71 |
| Utgående anskaffningsvärden | 71 | 71 |
| Ingående avskrivningar | -28 | -14 |
| Årets avskrivningar | -14 | -14 |
| Utgående avskrivningar | -42 | -28 |
| Redovisat värde | 29 | 43 |

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | - | - |
| Tillkommande poster | 656 | - |
| Utgående anskaffningsvärden | 656 | 0 |
| Redovisat värde | 656 | 0 |

Not 8 Långfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| <i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i> | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 528 | - |
| <i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i> | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | - | 7 000 |
| Redovisat värde | 6 528 | 7 000 |

Värnamo Rapsen 4 AB
556342-8464

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i> | | |
| Fastighetsinteckning | 13 700 | 13 700 |
| <i>Summa panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | 13 700 | 13 700 |
| Summa ställda säkerheter | 13 700 | 13 700 |

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hendrik Versteegh

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557494345133

Document

827 ÅR Värnamo Rapsen 4 AB 2022

Main document

9 pages

Initiated on 2023-06-08 11:08:12 CEST (+0200) by Carl Toster (CT)

Finalised on 2023-06-08 14:38:56 CEST (+0200)

Initiator

Carl Toster (CT)

Coeli Private Equity Management II AB

carl.toster@coeli.se

+46724020887

Signing parties

Hendrik Versteegh (HV)

Coeli

ID number 910812-0453

hendrik.versteegh@coeli.se

+46 72 40 20 853



The name returned by Swedish BankID was "Hendrik Johan Jacob Versteegh"

Signed 2023-06-08 13:46:01 CEST (+0200)

Leonard Daun (LD)

PwC

ID number 640320-3216

leonard.daun@pwc.com

+46709295146



The name returned by Swedish BankID was "LEONARD DAUN"

Signed 2023-06-08 14:38:56 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Värnamo Rapsen 4 AB, org.nr 556342-8464

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Värnamo Rapsen 4 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Värnamo Rapsen 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för Värnamo Rapsen 4 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Värnamo Rapsen 4 AB enligt god revisorssed 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 de 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. De 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 huruvida 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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Värnamo Rapsen 4 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Värnamo Rapsen 4 AB enligt god revisorssed 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
- 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-08 12:38:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEONARD DAUN

Datum

Leonard Daun

Partner

Leveranskanal: E-post

ank=20230703;2023070401550