

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Mellan AB

559249-2184

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Mellan AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 25 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 25 april 2023

  
Jens Rastad

**Årsredovisning**  
för  
**V Real Estate Livs Mellan AB**  
559249-2184  
Räkenskapsåret  
2022

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Elena Senatorova*  
*E. Senatorova*  
070-421-71-64



Styrelsen för V Real Estate Livs Mellan 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*

Bolaget förvaltar aktier i helägda dotterbolag. Dotterbolagens verksamheter utgörs främst av ägande och förvaltning av fastigheter.

Bolaget 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. V Real Estate AB ägs till 98,4% av Vendus Bidco AB, org.nr 559347-5568. Vendus Bidco AB ägs till 100% av Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, där koncernredovisning upprättas.

Samtliga bolag har säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

V Real Estate Mellan AB har under räkenskapsåret förvärvat V Real Estate Livs Mellan 6 AB, org.nr. 559346-0933, V Real Estate Livs Mellan 7 AB, org.nr. 559346-0941, V Real Estate Livs Mellan 9 AB, org.nr. 559346-0909 och V Real Estate Livs Västerås 36 AB, org.nr. 556843-5076.

Ett bolag har förvärvats under året via dotterbolag.

Under räkenskapsåret har följande dotterbolag till V Real Estate Livs Mellan AB fusionerats ned i sina dotterbolag:

V Real Estate Mellan 6 AB, org.nr. 559346-0933 har fusionerats in i V Real Estate Livs Västerås 36 AB, org.nr. 556843-5076.

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 följer noggrant den utveckling som i slutet av 2022 gett ökade elpriser och marknadsräntor, och detta för att kunna hantera eventuella större förändringar som kan komma att påverka verksamheten.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2022 | 2021 | 2020<br>(9 mån) |
|-----------------------------------|------|------|-----------------|
| Nettoomsättning                   | 0    | 0    | 0               |
| Resultat efter finansiella poster | -121 | -114 | -284            |
| Soliditet (%)                     | 37,3 | 85,2 | 0,5             |

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



### Förändringar i eget kapital

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000            | 92 637 320             | 228 938           | 92 916 258         |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                   | 228 938                | -228 938          | 0                  |
| Erhållna aktieägartillskott                 |                   | 15 720 000             |                   | 15 720 000         |
| Årets resultat                              |                   |                        | 104 462           | 104 462            |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>     | <b>108 586 258</b>     | <b>104 462</b>    | <b>108 740 720</b> |

Erhållna ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 15 720 000 kronor.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| balanserad vinst | 108 586 258        |
| årets vinst      | 104 462            |
|                  | <b>108 690 720</b> |

|   |                    |
|---|--------------------|
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 108 690 720        |
|   | <b>108 690 720</b> |

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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Resultaträkning

|  | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |     |                           |                           |
| Handelsvaror                             |     | -111 462                  | 1                         |
| Övriga externa kostnader                 |     | -252                      | -34 544                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |     | <b>-111 713</b>           | <b>-34 542</b>            |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | <b>-111 713</b>           | <b>-34 542</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                |     |                           |                           |
| Räntekostnader                           |     | -9 256                    | -79 244                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |     | <b>-9 256</b>             | <b>-79 244</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>-120 969</b>           | <b>-113 786</b>           |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>             |     |                           |                           |
| Erhållna koncernbidrag                   |     | 225 431                   | 342 724                   |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>       |     | <b>225 431</b>            | <b>342 724</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>               |     | <b>104 462</b>            | <b>228 938</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <b>104 462</b>            | <b>228 938</b>            |

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

2

273 150 914

108 194 910

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**273 150 914**

**108 194 910**

**Summa anläggningstillgångar**

**273 150 914**

**108 194 910**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

18 550 999

342 724

Övriga fordringar

1

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**18 551 000**

**342 724**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

24 747

512 986

**Summa kassa och bank**

**24 747**

**512 986**

**Summa omsättningstillgångar**

**18 575 747**

**855 710**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**291 726 661**

**109 050 620**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### 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

108 586 258

92 637 320

Årets resultat

104 462

228 938

**Summa fritt eget kapital**

**108 690 720**

**92 866 258**

**Summa eget kapital**

**108 740 720**

**92 916 258**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

182 985 941

16 114 362

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

20 000

**Summa kortfristiga skulder**

**182 985 941**

**16 134 362**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**291 726 661**

**109 050 620**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## 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.

#### Likvida medel - Koncerngemensamma bankkonton

Bolaget är anslutet till ett koncerngemensamt bankkonto. Bolagets andel av koncernkontot redovisas som fordran eller skuld mot koncernföretag.

#### 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 Andelar i koncernföretag

|   | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början                                | 108 194 910        | 49 438 368         |
| Förvärv   | 1 021 884          | 9 564 211          |
| Aktieägartillskott                              | 163 889 120        | 49 192 331         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>273 105 914</b> | <b>108 194 910</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>273 105 914</b> | <b>108 194 910</b> |

### Not 3 Ställda säkerheter

|  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Aktier i V Real Estate Livs Lindesberg 12 AB | 14 898 860        | 8 542 090         |
| Aktier i V Real Estate Livs Lindesberg 0 AB  | 0                 | 20 745 000        |
|  | <b>14 898 860</b> | <b>29 287 090</b> |

### Not 4 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs AB, org.nr. 559085-5978, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilket företaget ingår är Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, med säte i Stockholm.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



**Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter balansdagen har följande dotterbolag till V Real Estate Livs Mellan AB fusionerats ned i sina dotterbolag:

V Real Estate Mellan 7 AB, org.nr. 559346-0941 har fusionerats in i V Real Estate Livs Järfälla 39 AB, org.nr. 559029-9219.

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 följer noggrant den utveckling som i slutet av 2022 gett ökade elpriser och marknadsräntor, och detta för att kunna hantera eventuella större förändringar som kan komma att påverka verksamheten.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jens Rastad  
Ordförande

Mounir Tajiou  
Styrelseledamot

Mats Rengstedt  
Styrelseledamot

Sorin Valdman  
Styrelseledamot

Mattias Bülow  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young Aktiebolag

Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Building a better  
working world

202305252#195

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Mellan AB, org.nr 559249-2184

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Mellan AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av V Real Estate Livs Mellan AB:s 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.

#### 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 Livs Mellan 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:





Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av V Real Estate Livs Mellan AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Mellan 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, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Verifikat

Transaktion 09222115557491276834

## Dokument

ÅR 2022 VREL Mellan AB  
 Huvuddokument  
 10 sidor  
 Startades 2023-04-21 08:49:27 CEST (+0200) av Ludvig  
 Green (LG)  
 Färdigställt 2023-04-24 14:13:37 CEST (+0200)

## Initierare

Ludvig Green (LG)  
 Klara Consulting i Sverige AB  
 ludvig.green@klaraconsulting.se  
 +46708857074

## Signerande parter

Jens Rastad (JR)  
 Personnummer 197710031498  
 jens@venandifast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
 "JENS RASTAD"  
 Signerade 2023-04-21 09:04:10 CEST (+0200)

Mounir Tajiou (MT)  
 Personnummer 197705050354  
 mounir@melandme.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
 "MOUNIR TAJIOU"  
 Signerade 2023-04-22 08:38:56 CEST (+0200)

Mats Rengstedt (MR)  
 Personnummer 197902231955  
 mats@realvm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
 "MATS RENGSTEDT"  
 Signerade 2023-04-21 09:12:26 CEST (+0200)

Sorin Valdman (SV)  
 Personnummer 8010171232  
 sorin@venandifast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
 "Marin Sorin Valdman"  
 Signerade 2023-04-21 15:38:04 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557491276834

2025052524198

Mattias Bülow (MB)  
Personnummer 198105180353  
Mattias@realvm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATTIAS BÜLOW"  
Signerade 2023-04-21 08:56:46 CEST (+0200)

Ulrika Sewik (US)  
Personnummer 197203086223  
ulrika.sewik@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ULRIKA SEWIK"  
Signerade 2023-04-24 14:13:37 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

