

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Gävle 10 AB

556641-7753

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Gävle 10 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 17 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm

  
Jens Rastad

**Årsredovisning**  
för  
**V Real Estate Livs Gävle 10 AB**  
556641-7753  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för V Real Estate Livs Gävle 10 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget omfattar ägande och förvaltning av fastigheter.

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Mellan AB, org.nr. 559249-2184, 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.

V Real Estate AB ägs till 98,3% av Vendus Bidco AB, org.nr. 559347-5568, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, där koncernredovisning upprättas.

Samtliga bolag har säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har under räkenskapsåret gjort en omklassificering från byggnad till byggnadsinventarier vilket i sin helhet beaktats under innevarande räkenskapsår (se vidare i not 5 och 6).

Styrelsen och ledningen övervakar utvecklingen kring konflikter i världen. Vidare följs också noggrant utvecklingen för att kunna hantera eventuella större förändringar på marknaden, såsom ränteläge och inflation, som kan komma att påverka verksamheten och utvecklingen av företagets finansiella resultat och ställning. Det är emellertid inte möjligt att för närvarande bedöma konsekvenserna för bolaget.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b> (4 mån)
Nettoomsättning	4 762	4 616	4 326	1 358
Resultat efter finansiella poster	-4 872	-1 029	-910	459
Soliditet (%)	33	25	6	7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

2024050809467

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	11 843 083	-749 844	11 193 239
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-749 844	749 844	0
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott		11 469 770		11 469 770
Årets resultat			-5 014 125	-5 014 125
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>22 563 009</b>	<b>-5 014 125</b>	<b>17 648 884</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	22 563 009
årets förlust	-5 014 125
	<b>17 548 884</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	17 548 884
	<b>17 548 884</b>

2024050809468

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		4 761 647	4 616 487
Övriga rörelseintäkter		202 740	840
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 964 387</b>	<b>4 617 327</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-2 940 052	-3 388 371
Övriga externa kostnader		-779 555	-895 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 258 156	-431 883
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 977 763</b>	<b>-4 715 646</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 013 376</b>	<b>-98 319</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter	2	5 178	0
Räntekostnader	3	-1 863 330	-930 648
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 858 152</b>	<b>-930 648</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 871 528</b>	<b>-1 028 967</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	279 123
Lämnade koncernbidrag		-559 466	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-559 466</b>	<b>279 123</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 430 994</b>	<b>-749 844</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	4	416 869	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 014 125</b>	<b>-749 844</b>

<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	5	13 805 094	17 722 212
Inventarier och verktyg	6	333 977	675 015
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 056 389	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 195 460</b>	<b>18 397 227</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 195 460</b>	<b>18 397 227</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		126 174	470 241
Fordringar hos koncernföretag		37 251 480	23 829 326
Övriga fordringar		604 319	1 111 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 641	951 376
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>38 077 614</b>	<b>26 362 174</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>38 077 614</b>	<b>26 362 174</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 273 074</b>	<b>44 759 401</b>

2024050809469

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

22 563 009

11 843 083

Årets resultat

-5 014 125

-749 844

**Summa fritt eget kapital**

**17 548 884**

**11 093 239**

**Summa eget kapital**

**17 648 884**

**11 193 239**

#### Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

0

30 846 000

Övriga skulder

33 255

0

**Summa långfristiga skulder**

**33 255**

**30 846 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

30 846 000

1 332 000

Förskott från kunder

995

0

Leverantörsskulder

381 520

384 250

Skulder till koncernföretag

3 507 780

339 205

Övriga skulder

34 171

28 771

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

820 469

635 936

**Summa kortfristiga skulder**

**35 590 935**

**2 720 162**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**53 273 074**

**44 759 401**

2024050809470

## 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.

#### Omklassificering av byggnader till byggnadsinventarier

Bolaget har under året gjort en omklassificering mellan byggnad och byggnadsinventarier. Omklassificeringen är gjord från förvärvstidpunkten av fastigheten.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier/ Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatt.

Soliditet

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

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5 178	0
	<b>5 178</b>	<b>0</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	0	0
Övriga räntekostnader	1 863 330	-930 648
	<b>1 863 330</b>	<b>-930 648</b>

2024050809472

#### Not 4 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på grund av ändrad taxering	416 869	0
Skatt på årets resultat	0	0
	<b>416 869</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 296 455	22 040 500
Inköp	0	255 955
Omklassificeringar	-5 041 267	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 255 188</b>	<b>22 296 455</b>
Ingående avskrivningar	-4 574 243	-4 227 984
Omklassificeringar	1 470 919	0
Årets avskrivningar	-346 770	-346 259
		0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 450 094</b>	<b>-4 574 243</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 805 094</b>	<b>17 722 212</b>

#### Not 6 Inventarier och verktyg

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	856 242	856 242
Omklassificeringar	5 041 267	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 897 509</b>	<b>856 242</b>
Ingående avskrivningar	-181 227	-95 602
Omklassificeringar	-1 470 919	0
Årets avskrivningar	-3 911 386	-85 625
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 563 532</b>	<b>-181 227</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>333 977</b>	<b>675 015</b>

\*Omklassificering avser omklassificering från byggnad till byggnadsinventarier.

#### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 056 389	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 056 389</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 056 389</b>	<b>0</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	0	25 518 000
	<b>0</b>	<b>25 518 000</b>

**Not 9 Ställda säkerheter och eventalförplikterser**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 279 500	33 279 500
	<b>33 279 500</b>	<b>33 279 500</b>

**Not 10 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Mellan AB, org.nr 559249-2184, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, med säte i Stockholm.

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen och ledningen övervakar utvecklingen kring konflikter i världen. Vidare följs också noggrant utvecklingen för att kunna hantera eventuella större förändringar på marknaden, såsom ränteläge och inflation, som kan komma att påverka verksamheten och utvecklingen av företagets finansiella resultat och ställning. Det är emellertid inte möjligt att för närvarande bedöma konsekvenserna för bolaget.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jens Rastad  
Ordförande

Mats Rengstedt  
Styrelseledamot

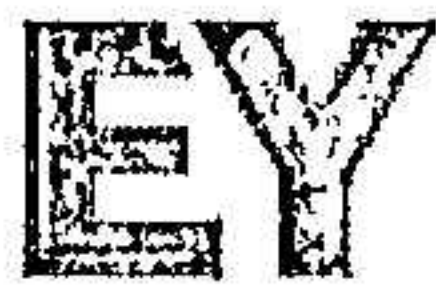
Sorin Valdman  
Styrelseledamot

Mattias Bülow  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young Aktiebolag

Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024050809475

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Gävle 10 AB, org.nr 556641-7753

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Gävle 10 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av V Real Estate Livs Gävle 10 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Gävle 10 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 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

2024050809476

## 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 Gävle 10 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Gävle 10 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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

# Deltagare

**KLARA CONSULTING I SVERIGE AB** 556550-4064 Sverige

## Påverkare

Miqaela Ekman  
Redovisningsekonom  
miqaela.ekman@klaraconsulting.se

Leveranskanal: E-post

**JENS RASTAD** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENS OLOF MARTIN RASTAD

Jens Rastad  
jens@venandifast.se  
+46707258359

2024-04-13 15:16:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.226.86.239

**MATS RENGSTEDT** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS RENGSTEDT

Mats Rengstedt  
mats@realvm.se  
+46733586426

2024-04-15 07:27:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 178.132.79.182

**SORIN VALDMAN** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIN VALDMAN

Sorin Valdman  
sorin@venandifast.se

2024-04-13 10:06:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.227.141.31

**MATTIAS BÜLOW** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BÜLOW

Mattias Bülow  
mattias@realvm.se

2024-04-12 06:58:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 95.193.156.88

2024050809477

ULRIKA SEWIK Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULRIKA SEWIK

Ulrika Sewik  
ulrika.sewik@se.ey.com

***2024-04-15 12:13:22 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.82

2024050809478