

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Norr AB

559034-2019

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Norr AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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 Norr AB**  
559034-2019  
Räkenskapsåret  
2022

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Elena Senatova*  
*E. Senatova*  
070-428-71-64

Styrelsen för V Real Estate Livs Norr 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 helägt dotterbolag till V Real Estate Livs AB, org.nr. 559085-5978, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till V Real Estate AB, org.nr. 559218-2124.

V Real Estate AB ägs till 98,4% 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.

Företaget har sitt säte i Stockholm

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

V Real Estate Livs Norr AB har under räkenskapsåret förvärvat V Real Estate Livs Piteå 40 AB, org.nr. 559013-1172, V Real Estate Livs Norr 10 AB, org.nr. 559346-0917, V Real Estate Livs Norr 11 AB, org.nr. 559346-0925 och V Real Estate Livs Norr 12 AB, org.nr. 559346-0982.

Ett bolag har förvärvats under året genom dotterbolag.

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

V Real Estate Livs Norr 2 AB, org.nr. 559263-5394, har fusionerats ned i dotterbolaget V Real Estate Livs Kalix Aff 19 AB, org.nr. 559047-7419.

V Real Estate Livs Norr 3 AB, org.nr. 559295-9182, har fusionerats ned i dotterbolaget V Real Estate Livs Kalix Sör 20 AB, org.nr. 559047-7427.

V Real Estate Livs Norr 4 AB, org.nr. 559316-3602, har fusionerats ned i dotterbolaget V Real Estate Livs Munksund 21 AB, org.nr. 559276-6892.

V Real Estate Livs Norr 5 AB, org.nr. 559316-3586, har fusionerats ned i dotterbolaget V Real Estate Livs Sundsvall 26 AB, org.nr. 559020-2619.

V Real Estate Livs Norr 6 AB, org.nr. 559316-3578, har fusionerats ned i dotterbolaget V Real Estate Livs Sundsvall 27 AB, org.nr. 559322-5286.

V Real Estate Livs Norr 7 AB, org.nr. 559321-8547, har fusionerats ned i dotterbolaget V Real Estate Livs Hudiksvall 25 AB, org.nr. 559108-3505.

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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Antal månader	12	12	9	7	12
Nettoomsättning	0	0	0	0	840
Resultat efter finansiella poster	-1	-50	-22	-28	162
Soliditet (%)	72,9	100,0	0,2	0,2	0,3

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	124 033 867	-10 527	<b>124 073 340</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-10 527	10 527	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		2 680 000		<b>2 680 000</b>
Årets resultat			47 523	<b>47 523</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>126 703 340</b>	<b>47 523</b>	<b>126 800 863</b>

Erhållna aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 126 665 433 kr (123 985 433 kr).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	126 703 340
årets vinst	47 523
	<b>126 750 863</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	126 750 863
	<b>126 750 863</b>

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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

2023052515949

## Resultaträkning

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-1 164	-50 260
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 164</b>	<b>-50 260</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 164</b>	<b>-50 260</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter	62	139
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>62</b>	<b>139</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 102</b>	<b>-50 121</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Erhållna koncernbidrag	48 625	39 594
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>48 625</b>	<b>39 594</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>47 523</b>	<b>-10 527</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>47 523</b>	<b>-10 527</b>

Fotokopias överensstämmelse  
med originalot intygas:

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2	156 112 092	122 964 180
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>156 112 092</b>	<b>122 964 180</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>156 112 092</b>	<b>122 964 180</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		17 655 500	39 594
Övriga fordringar		64 196	46 210
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>17 719 696</b>	<b>85 804</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		25 755	1 043 357
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>25 755</b>	<b>1 043 357</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 745 451</b>	<b>1 129 161</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>173 857 543</b>	<b>124 093 341</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalintyg.

## 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

126 703 340

124 033 868

Årets resultat

47 523

-10 527

**Summa fritt eget kapital**

**126 750 863**

**124 023 341**

**Summa eget kapital**

**126 800 863**

**124 073 341**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

47 056 680

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

20 000

**Summa kortfristiga skulder**

**47 056 680**

**20 000**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**173 857 543**

**124 093 341**

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	122 964 180	350 000
Förvärv	3 625 762	200 000
Aktieägartillskott	29 522 150	122 414 180
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>156 112 092</b>	<b>122 964 180</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>156 112 092</b>	<b>122 964 180</b>

### Not 3 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs AB, org.nr. 559085-5978, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till V Real Estate AB, org.nr. 559218-2124.

V Real Estate AB ägs till 98,4% 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.

### Not 4 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Totala lån hos dotterbolag - Borgensåtagande	0	53 589 531
	<b>0</b>	<b>53 589 531</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har V Real Estate Livs Norr 8 AB, org.nr. 559321-8224, fusionerats ned i dotterbolaget V Real Estate Livs Bollnäs 37 AB, org.nr. 559363-6615.

Bolaget har via dotterbolag förvärvat ett bolag efter årets utgång.

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  
Styrelseledamot, 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

2023052515954

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Norr AB, org.nr 559034-2019

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Norr 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 Norr 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Norr AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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

20230525 15955

## 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 Norr 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Norr 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 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 revisions sed 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 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 räkenskaperna. 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 bekräftar

## Deltagare

JENS RASTAD Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENS RASTAD

Jens Rastad  
jens@venandifast.se

2023-04-04 05:45:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MOUNIR TAJIOU 197705050354 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MOUNIR TAJIOU

Mounir Tajiou  
mounir@melandme.se  
+460706551884

2023-04-03 13:09:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MATS RENGSTEDT Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS RENGSTEDT

Mats Rengstedt  
mats@realvm.se

2023-04-03 13:14:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

SORIN VALDMAN Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marin Sorin Valdman

Sorin Valdman  
sorin@venandifast.se

2023-04-04 07:40:41 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MATTIAS BÜLOW Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BÜLOW

Mattias Bülow  
mattias@realvm.se

2023-04-03 13:09:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

ULRIKA SEWIK Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULRIKA SEWIK

Ulrika Sewik

ulrika.sewik@se.ey.com

**2023-04-04 14:27:59 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post

2023052515957

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: