

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Lindesberg 0 AB

559045-0424

Räkenskapsåret

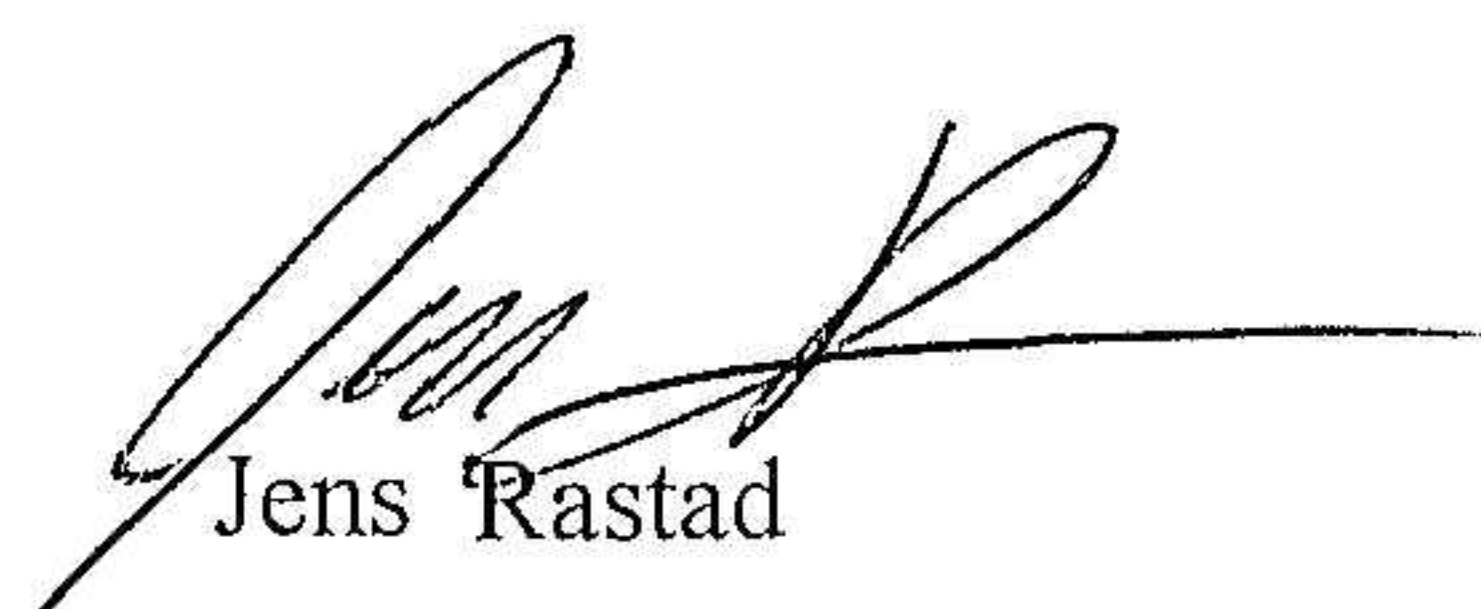
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Lindesberg 0 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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 Lindesberg 0 AB

559045-0424

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för V Real Estate Livs Lindesberg 0 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 3 och 4).

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020 (9 mån)
Nettoomsättning	3 533	3 261	3 184	2 386
Resultat efter finansiella poster	-3 974	878	1 247	1 034
Soliditet (%)	35	25	3	5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	12 275 765	697 492	13 023 257
Disposition enligt beslut av årsstämman:		697 492	-697 492	0
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott		12 170 840		12 170 840
Årets resultat			-5 388 033	-5 388 033
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>25 144 097</b>	<b>-5 388 033</b>	<b>19 806 064</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	25 144 097
årets förlust	-5 388 033
	<b>19 756 064</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	19 756 064
	<b>19 756 064</b>

2024050818069

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		3 532 828	3 261 216
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 532 828</b>	<b>3 261 216</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-258 773	-174 620
Övriga externa kostnader		-567 624	-875 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 682 874	-319 993
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 509 271</b>	<b>-1 370 250</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 976 443</b>	<b>1 890 966</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 446	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 998 971	-1 012 513
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 997 525</b>	<b>-1 012 513</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 973 968</b>	<b>878 453</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-2 168 466	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 168 466</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 142 434</b>	<b>878 453</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	2	754 401	-180 961
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 388 033</b>	<b>697 492</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	3	12 274 536	16 957 410
Inventarier och verktyg	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 274 536</b>	<b>16 957 410</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 274 536</b>	<b>16 957 410</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		300 662	300 662
Fordringar hos koncernföretag		42 709 176	31 811 401
Övriga fordringar		804 413	406 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 945	920 441
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>43 861 196</b>	<b>33 439 100</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		337 095	788 634
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>337 095</b>	<b>788 634</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>44 198 291</b>	<b>34 227 734</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 472 827</b>	<b>51 185 144</b>

2024050818071

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### 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

25 144 097

12 275 765

Årets resultat

-5 388 033

697 492

**Summa fritt eget kapital**

**19 756 064**

**12 973 257**

**Summa eget kapital**

**19 806 064**

**13 023 257**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

30 654 004

31 789 336

**Summa långfristiga skulder**

**30 654 004**

**31 789 336**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 135 332

1 135 332

Skulder till koncernföretag

4 123 493

4 391 030

Skatteskulder

48 323

286 803

Övriga skulder

193 238

60 132

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

512 373

499 254

**Summa kortfristiga skulder**

**6 012 759**

**6 372 551**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**56 472 827**

**51 185 144**

2024050818072

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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:

Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### 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

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

### Not 2 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på grund av ändrad taxering	754 401	0
Skatt på årets resultat	0	-180 961
	<b>754 401</b>	<b>-180 961</b>

2024050818074

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 796 881	18 796 881
Inköp	0	0
Omklassificeringar	-5 050 224	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 746 657</b>	<b>18 796 881</b>
Ingående avskrivningar	-1 839 471	-1 519 479
Omklassificeringar	668 885	0
Årets avskrivningar	-301 535	-319 992
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 472 121</b>	<b>-1 839 471</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 274 536</b>	<b>16 957 410</b>

### Not 4 Inventarier och verktyg

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	5 050 224	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 050 224</b>	<b>0</b>
Omklassificeringar	-668 885	0
Årets avskrivningar	-4 381 339	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 050 224</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*Omklassificering avser omklassificering från byggnad till byggnadsinventarier.

### Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	30 654 004	27 248 008
	<b>30 654 004</b>	<b>27 248 008</b>

### Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	34 060 000	34 060 000
	<b>34 060 000</b>	<b>34 060 000</b>

### **Not 7 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 8 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

2024050818076

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Lindesberg 0 AB, org.nr 559045-0424

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Lindesberg 0 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 Lindesberg 0 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 Lindesberg 0 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.

## 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 Lindesberg 0 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Lindesberg 0 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 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

# Deltagare

2024050818078

**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 15:15:35 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 08:47:04 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 10:10:16 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 07:16:13 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 95.193.156.88

ULRIKA SEWIK Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULRIKA SEWIK

Ulrika Sewik  
ulrika.sewik@se.ey.com

*2024-04-15 12:18:03 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.82

2024050818079