

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Tomelilla 22 AB

556077-4118

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Tomelilla 22 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 Tomelilla 22 AB**  
556077-4118

Räkenskapsåret

2022

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Elena Senatova*  
*E. Senatova*  
040-421-71-64

Styrelsen för V Real Estate Livs Tomelilla 22 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 omfattar ägande och förvaltning av fastigheter.

Bolaget ägs av V Real Estate Livs Syd AB, org, nr 559249-2176, som i sin tur ägs av 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 sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har V Real Estate Livs Syd 6 AB, org.nr. 559295-9190 fusionerats ned i V Real Estate Livs Tomelilla 22 AB, org.nr. 556077-4118.

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	2019
Nettoomsättning	3 447	3 303	3 335	3 263
Resultat efter finansiella poster	-1 379	1 370	1 760	1 749
Soliditet (%)	37,6	11,6	9,6	9,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	350 000	884 975	1 194 486	2 429 461
Disposition enligt beslut av årsstämman:		1 194 486	-1 194 486	0
Fusion		24 964 708		24 964 708
Årets resultat			-1 334 428	-1 334 428
Belopp vid årets utgång	350 000	27 044 169	-1 334 428	26 059 741

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

2023052607045

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	27 044 169
årets förlust	-1 334 428
	<b>25 709 741</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	25 709 741
	<b>25 709 741</b>

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

Företagets överensstämmelse  
2023-04-04

## Resultaträkning

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>		
Nettoomsättning	3 447 260	3 303 064
Övriga rörelseintäkter	846	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>3 448 106</b>	<b>3 303 064</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Direkta fastighetskostnader	-404 083	-382 439
Övriga externa kostnader	-1 129 933	-524 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 967 502	-860 032
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-3 501 518</b>	<b>-1 766 960</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-53 412</b>	<b>1 536 104</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	158	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 325 397	-165 911
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 325 239</b>	<b>-165 911</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 378 651</b>	<b>1 370 193</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Förändring av periodiseringsfonder	145 000	135 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>145 000</b>	<b>135 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 233 651</b>	<b>1 505 193</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-100 777	-310 707
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 334 428</b>	<b>1 194 486</b>

Fotokopias överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	58 782 504	18 776 467
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	1 940
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	66 642	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 849 146</b>	<b>18 778 407</b>

**Summa anläggningstillgångar** 58 849 146 18 778 407

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	22 964
Fordringar hos koncernföretag		8 900 416	801 389
Övriga fordringar		571 435	260 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 008 409	29 420
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 480 260</b>	<b>1 114 569</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		0	2 126 104
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>2 126 104</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 480 260</b>	<b>3 240 673</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR** 69 329 406 22 019 080

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

350 000

350 000

**Summa bundet eget kapital**

**350 000**

**350 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

27 044 169

884 975

Årets resultat

-1 334 428

1 194 486

**Summa fritt eget kapital**

**25 709 741**

**2 079 461**

**Summa eget kapital**

**26 059 741**

**2 429 461**

#### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver

0

145 000

**Summa obeskattade reserver**

**0**

**145 000**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

37 857 000

17 652 000

**Summa långfristiga skulder**

**37 857 000**

**17 652 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

546 000

Leverantörsskulder

0

7 348

Skulder till koncernföretag

4 438 276

0

Övriga skulder

5 090

158 872

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

969 299

1 080 399

**Summa kortfristiga skulder**

**5 412 665**

**1 792 619**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**69 329 406**

**22 019 080**

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 (samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:1) om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset).

#### Fusion

Fusionen mellan dotterföretag och moderföretag har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

#### Likvida medel - Koncerngemensamma bankkonton

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider (antal år):

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	33 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet bekräftar:

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 424 751	31 424 751
Inköp	178 115	
Övervärde vid fusion byggnad	30 346 660	
Övervärde vid fusion mark	11 446 823	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 396 349</b>	<b>31 424 751</b>
Ingående avskrivningar	-12 648 284	-11 791 829
Ingående avskrivningar övervärde vid fusion byggnad	-1 108 553	
Årets avskrivningar	-857 008	-856 455
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 613 845</b>	<b>-12 648 284</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 782 504</b>	<b>18 776 467</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 900	17 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 900</b>	<b>17 900</b>
Ingående avskrivningar	-15 960	-12 382
Årets avskrivningar	-1 940	-3 578
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 900</b>	<b>-15 960</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 940</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Pågående arbete	66 642	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 642</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 642</b>	<b>0</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än 5 år	31 987 000	15 468 000
	<b>31 987 000</b>	<b>15 468 000</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalof intygus:

### Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	0	3 325 000
Fastighetsinteckning	38 287 000	29 400 000
	<b>38 287 000</b>	<b>32 725 000</b>

### Not 7 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dottebolag till V Real Estate Livs Syd AB, org. nr 559249-2176, med säte i Stockholm. Närmast överordnande 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 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

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.

2023052607052

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Tomelilla 22 AB, org.nr 556077-4118

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Tomelilla 22 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 Tomelilla 22 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 Tomelilla 22 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 revisorssed 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. Risker 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

2023052607053

## 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 Tomelilla 22 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Tomelilla 22 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 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.

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 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

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Deltagare

JENS RASTAD Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENS RASTAD

Jens Rastad  
jens@venandifast.se

2023-04-04 04:29:44 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 18:20:34 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 09:02:24 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 19:40:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ULRIKA SEWIK Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULRIKA SEWIK

Ulrika Sewik  
ulrika.sewik@se.ey.com

2023-04-04 14:59:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: