

Årsredovisning

för

V Real Estate Livs Lerum 23 AB

559207-8629

Räkenskapsåret

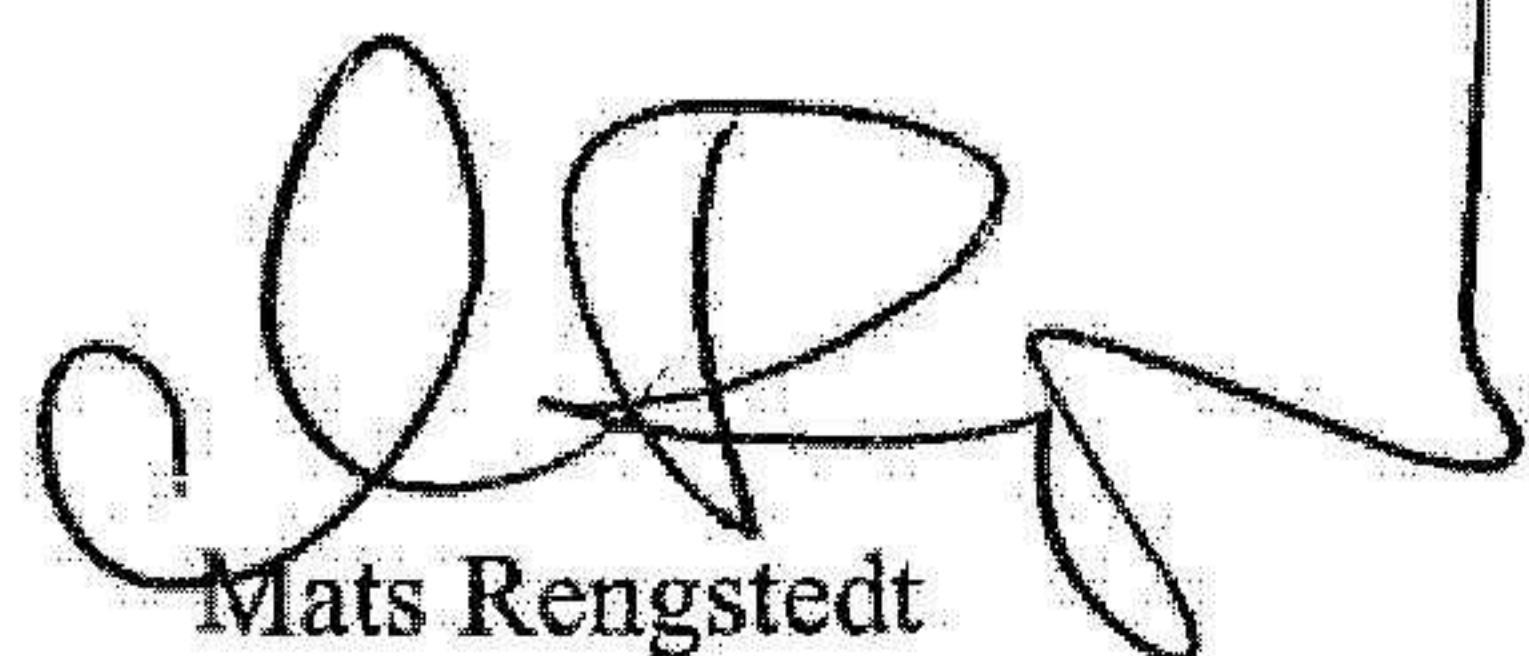
2020-09-01 - 2021-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Lerum 23 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 30 juni 2022



Mats Rengstedt

Styrelsen för V Real Estate Livs Lerum 23 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-12-31.

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 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, där koncernredovisning upprättas.

Samtliga bolag har säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2021 har den världsomfattande pandemin Covid-19 påverkat marknadsförutsättningarna. Bolagets styrelse och ledning bedömer att det detta påverkat verksamheten i begränsad omfattning.

Bolaget har bytt namn från Sicano 1 AB till V Real Estate Livs Lerum 23 AB. Bolaget har förlängt räkenskapsår för att koncernanpassas.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20
	(16 mån)	(15 mån)
Nettoomsättning	3 265	2 438
Resultat efter finansiella poster	694	757
Soliditet (%)	61,7	0,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Omsättningen har ökat mellan räkenskapsåret 2020/2021 med anledning av ändring av räkenskapsår som medför färre antal månader i föregående räkenskapsår.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	0	306	50 306
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		306	-306	0
Erhållna aktieägartillskott		21 711 970		21 711 970
Årets resultat			447 270	447 270
Belopp vid årets utgång	50 000	21 712 276	447 270	22 209 546

Erhållna ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 21 711 970 kronor.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	21 712 276
årets vinst	447 270
	22 159 546
disponeras så att i ny räkning överföres	22 159 546
	22 159 546

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

Resultaträkning

Not

	2020-09-01 -2021-12-31 (16 mån)	2019-06-03 -2020-08-3 (15 mån)
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	3 265 048	2 438 151
Summa rörelseintäkter	3 265 048	2 438 151
Rörelsekostnader		
Direkta fastighetskostnader	-304 379	-219 862
Övriga externa kostnader	-1 261 964	-1 180 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-643 272	0
Summa rörelsekostnader	0	0
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter	328	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-361 376	-280 727
Summa finansiella poster	-361 048	-280 727
Resultat efter finansiella poster	694 385	757 347
Bokslutsdispositioner		
Bokslutsdispositioner	0	-755 000
Summa bokslutsdispositioner	0	-755 000
Resultat före skatt	694 385	2 347
Skatter		
Skatt på årets resultat	-247 115	-2 041
Årets resultat	447 270	306

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

22 140 448

22 574 433

Inventarier, verktyg och installationer

3

35 258

50 130

Summa materiella anläggningstillgångar

22 175 706

22 624 563

Summa anläggningstillgångar

22 175 706

22 624 563

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

0

20 000

Övriga fordringar

6 383

6 352

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 450

58 873

Summa kortfristiga fordringar

23 833

85 225

Kassa och bank

Kassa och bank

13 768 123

851 817

Summa kassa och bank

13 768 123

851 817

Summa omsättningstillgångar

13 791 956

937 042

SUMMA TILLGÅNGAR

35 967 662

23 561 605

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-08-31

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

21 712 276

0

Årets resultat

447 270

306

Summa fritt eget kapital

22 159 546

306

Summa eget kapital

22 209 546

50 306

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

12 488 044

12 892 500

Summa långfristiga skulder

12 488 044

12 892 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

808 956

405 000

Leverantörsskulder

0

31 250

Skulder till koncernföretag

0

9 836 365

Skatteskulder

361 777

1 421

Övriga skulder

16 247

61 685

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

83 092

283 078

Summa kortfristiga skulder

1 270 072

10 618 799

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 967 662

23 561 605

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).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 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.

Not 2 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	25 440 825	0
Anskaffningar	194 415	25 440 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 635 240	25 440 825
Ingående avskrivningar	-2 866 392	0
Årets avskrivningar	-628 400	-2 866 392
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 494 792	-2 866 392
Utgående redovisat värde	22 140 448	22 574 433

2022070434532

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	55 700	0
Inköp	0	55 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 700	55 700
Ingående avskrivningar	-5 570	0
Årets avskrivningar	-14 872	-5 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 442	-5 570
Utgående redovisat värde	35 258	50 130

Not 4 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	9 252 220	11 272 500
	9 252 220	11 272 500

Not 5 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-08-31
Fastighetsinteckning	23 000 000	8 500 000
	23 000 000	8 500 000

Not 6 Uppgifter om moderföretag


Bolaget ägs av V Real Estate Livs Syd org, nr 559249-2176, 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, som upprättar koncernredovisning.


2022070434533

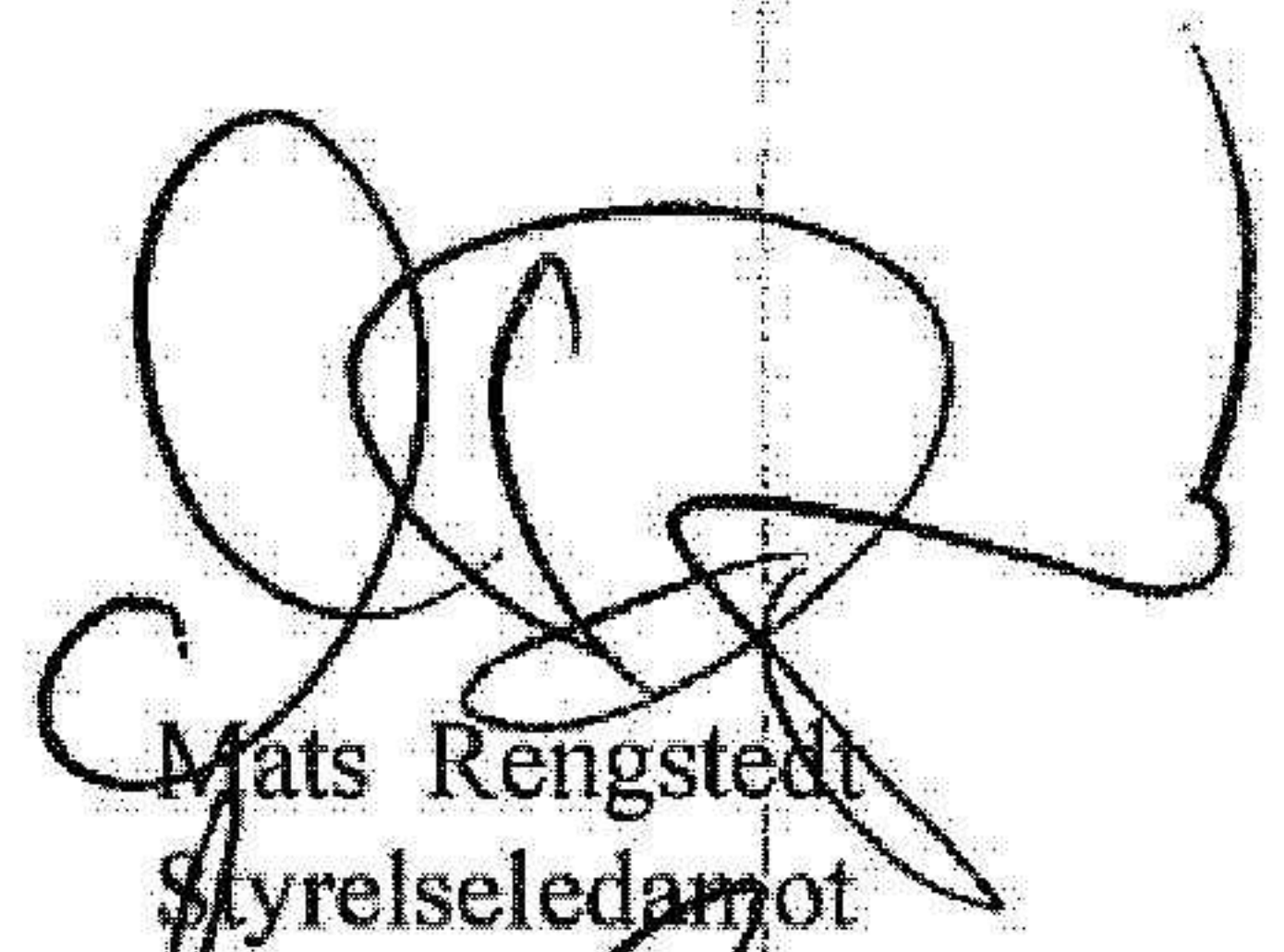
Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


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 försätter att följa utvecklingen för att hantera förändringar som kan komma att påverka.

Stockholm 2022-06-17


Jens Rastad
Ordförande


Sorin Valdman
Styrelseledamot


Mats Rengstedt
Styrelseledamot


Mattias Bülöw
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-22

Ernst & Young Aktiebolag


Ulrika Sewik
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse

Revisors- och auktorisationsnr:

Lisa Larsson
076-7612066



Building a better
working world

2022070434534

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Lerum 23 AB, org.nr 559207-8629

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Lerum 23 AB för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av V Real Estate Livs Lerum 23 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Lerum 23 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-06-03 - 2020-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 2 februari 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

2022070434535

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för V Real Estate Livs Lerum 23 AB för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-12-31 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 Lerum 23 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 21 juni 2022

Ernst & Young AB

Ulrika Sewik
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet inrygas:

Lisa Larsson

076-7612866