

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Osby 24 AB

559195-1412

Räkenskapsåret

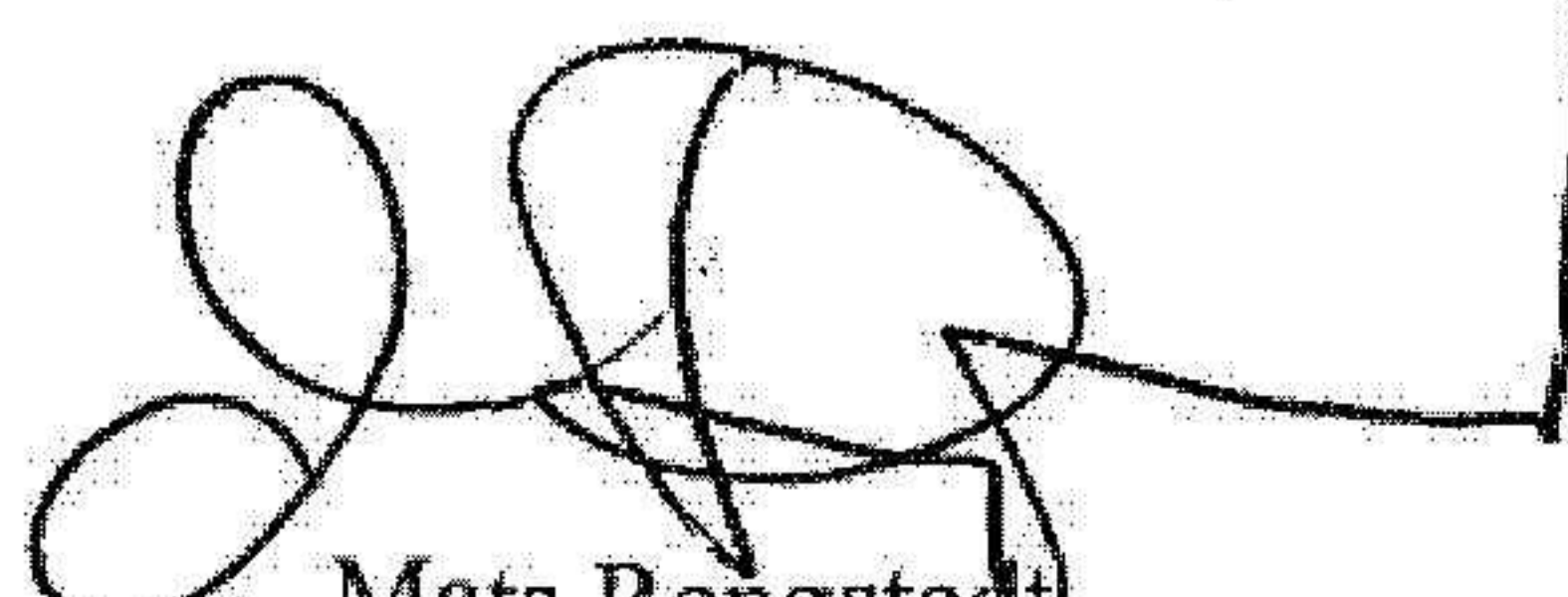
2020-09-01 - 2021-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Osby 24 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 Osby 24 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 är ett helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Syd AB, org.nr 5592492176, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till V Real Estate Livs AB, org.nr 5590855978. 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

Under räkenskapsåret har bolaget bytt namn från Ricano 9 AB till V Real Estate Livs Osby 24 AB. Bolaget har bytt regelverk från K3 till K2 under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2019
Antal månader	16	12	7
Nettoomsättning	1 193	905	0
Resultat efter finansiella poster	585	541	-24
Soliditet (%)	45,0	0,5	1,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ökningen av nettoomsättningen beror på förlängning av räkenskapsåret.

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	593	542	51 135
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		542	-542	0
Erhållna aktieägartillskott		7 759 574		7 759 574
Årets resultat			435 667	435 667
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>7 760 709</b>	<b>435 667</b>	<b>8 246 376</b>

Erhållna ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 7 759 574 kr.

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 760 710
årets vinst	435 667
	<b>8 196 377</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 196 377
	<b>8 196 377</b>

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

2022070445652

## Resultaträkning

Not

2020-09-01  
-2021-12-31  
(16 mån)

2019-09-01  
-2020-08-31

### Rörelseintäkter

Hysesintäkter

**Summa rörelseintäkter**

1 193 383

904 756

**1 193 383**

**904 756**

### Rörelsekostnader

Direkta fastighetskostnader

Övriga externa kostnader

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

**Summa rörelsekostnader**

**Rörelseresultat**

-113 367

-25 688

-173 156

-256 470

-199 481

0

**-486 004**

**-282 158**

**707 379**

**622 598**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

**Summa finansiella poster**

**Resultat efter finansiella poster**

730

0

-123 203

-81 740

**-122 473**

**-81 740**

**584 906**

**540 858**

### Bokslutsdispositioner

Övriga bokslutsdispositioner

**Summa bokslutsdispositioner**

**Resultat före skatt**

0

-540 000

**0**

**-540 000**

**584 906**

**858**

### Skatter

Skatt på årets resultat

**Årets resultat**

-149 239

-316

**435 667**

**542**

V Real Estate Livs Osby 24 AB  
Org.nr 559195-1412

4 (7)

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

9 987 064

10 116 170

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**9 987 064**

**10 116 170**

**Summa anläggningstillgångar**

**9 987 064**

**10 116 170**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

83 334

Övriga fordringar

25 826

4 323

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 015

1 440

**Summa kortfristiga fordringar**

**32 841**

**89 097**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

8 481 130

408 868

**Summa kassa och bank**

**8 481 130**

**408 868**

**Summa omsättningstillgångar**

**8 513 971**

**497 965**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**18 501 035**

**10 614 135**

2022070445654

## 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

7 760 710

593

Årets resultat

435 667

542

Summa fritt eget kapital

8 196 377

1 135

Summa eget kapital

8 246 377

51 135

#### Långfristiga skulder

3

Övriga skulder till kreditinstitut

9 583 335

0

Summa långfristiga skulder

9 583 335

0

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

333 332

0

Leverantörsskulder

0

31 250

Skulder till koncernföretag

0

10 423 000

Skatteskulder

152 737

0

Övriga skulder

31 354

27 084

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

153 900

81 666

Summa kortfristiga skulder

671 323

10 563 000

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 501 035

10 614 135

## 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:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

50 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	10 180 390	0
Inköp	70 375	10 180 390
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 250 765</b>	<b>10 180 390</b>
Ingående avskrivningar	-64 220	0
Årets avskrivningar	-199 481	-64 220
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-263 701</b>	<b>-64 220</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 987 064</b>	<b>10 116 170</b>

### Not 3 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 250 007	0
	<b>8 250 007</b>	<b>0</b>

**Not 4 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-08-31
Fastighetsinteckning	10 000 000	6 500 000
	10 000 000	6 500 000

**Not 5 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Syd AB, org. nr 559249-2176, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är V Real Estate AB, org. nr 559218-2124, med säte i Stockholm.

**Not 6 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 Bülow  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-22

Ernst & Young Aktieförstag  
  
Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
/ originalet intygus:

Amanda Danielsson

070 31 37 406



Building a better  
working world

2022070445658

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Osby 24 AB, org.nr 559195-1412

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Osby 24 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 Osby 24 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 Osby 24 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 2019-09-01 - 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

2022070445659

## 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 Osby 24 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 Osby 24 AB enligt god revisionssed 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 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 27 juni 2022

Ernst & Young AB

  
Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



070 31 37 406