

Årsredovisning
för
V Real Estate Livs Övertorneå 3 AB
559053-3112

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Övertorneå 3 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 Övertorneå 3 AB

559053-3112

Räkenskapsåret

2022

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Elena Senatova

Elena Senatova

070-428-71-64

Styrelsen för V Real Estate Livs Övertorneå 3 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 är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Norr AB, org.nr. 559034-2019, 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 98,4% 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.

Samtliga bolag har säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 (9 mån)	2019/20 (7 mån)
Nettoomsättning	1 757	1 713	1 282	995
Resultat efter finansiella poster	552	741	490	329
Soliditet (%)	32	14	3	2

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	1 890 690	-205 138	1 735 552
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-205 138	205 138	0
Erhållna aktieägartillskott		3 357 980		3 357 980
Årets resultat			259 484	259 484
Belopp vid årets utgång	50 000	5 043 532	259 484	5 353 016

Erhållna ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 3 357 980 (1 487 139) kronor.

Fotokopierad överensstämmelse
med originalutgåvan

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 043 532
årets vinst	259 484
	5 303 016

disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 303 016
	5 303 016

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Resultaträkning

Not .

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Summa rörelseintäkter

1 756 772

1 756 772

1 712 586

1 712 586

Rörelsekostnader

Handelsvaror

Övriga externa kostnader

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Summa rörelsekostnader

Rörelseresultat

-245 247

-424 952

-232 900

-903 099

853 673

-101 808

-385 377

-232 824

-720 009

992 577

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

Summa finansiella poster

Resultat efter finansiella poster

-302 073

-302 073

551 600

-251 932

-251 932

740 645

Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

Summa bokslutsdispositioner

Resultat före skatt

-196 597

-196 597

355 003

-937 929

-937 929

-197 284

Skatter

Skatt på årets resultat

Årets resultat

-95 519

259 484

-7 854

-205 138

Fotokopians överensstämmelse
med originalot intygas:

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

10 826 081

11 058 981

Summa materiella anläggningstillgångar

10 826 081

11 058 981

Summa anläggningstillgångar

10 826 081

11 058 981

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

3 268 898

0

Övriga fordringar

49 365

86

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

453 378

16 266

Summa kortfristiga fordringar

3 771 641

16 352

Kassa och bank

Kassa och bank

2 147 681

999 235

Summa kassa och bank

2 147 681

999 235

Summa omsättningstillgångar

5 919 322

1 015 587

SUMMA TILLGÅNGAR

16 745 403

12 074 568

Kopierans överensstämmelse
med originalet intygas:

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

5 043 532

1 890 690

Årets resultat

259 484

-205 138

Summa fritt eget kapital

5 303 016

1 685 552

Summa eget kapital

5 353 016

1 735 552

Långfristiga skulder

3

Övriga skulder till kreditinstitut

8 502 864

8 777 148

Summa långfristiga skulder

8 502 864

8 777 148

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

274 284

274 284

Leverantörsskulder

375

0

Skulder till koncernföretag

2 254 500

937 929

Skatteskulder

135 222

45 714

Övriga skulder

0

47 992

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

225 142

255 949

Summa kortfristiga skulder

2 889 523

1 561 868

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 745 403

12 074 568

Fotokopians överensstämmelse
med originalet bekrägas:

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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider (år):

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 068 290	12 068 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 068 290	12 068 290
Ingående avskrivningar	-1 009 309	-776 485
Årets avskrivningar	-232 900	-232 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 242 209	-1 009 309
Utgående redovisat värde	10 826 081	11 058 981

Not 3 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 405 728	7 680 000
	7 405 728	7 680 000

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Not 4 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	9 600 000	9 600 000
	9 600 000	9 600 000

Not 5 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Norr AB, org.nr. 559034-2019, 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 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 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

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Övertorneå 3 AB, org.nr 559053-3112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Övertorneå 3 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 Övertorneå 3 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 Övertorneå 3 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. 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.

Fotokopierats överensstämmelse
med originalet intygas:



Building a better
working world

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 Övertorneå 3 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 Övertorneå 3 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 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 dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Ulrika Sewik
Auktoriserad revisor

Fotokopians 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 05:44:16 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 12:52:21 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 07:41:41 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 12:53:43 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 14:29:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopierats överensstämmelse
med originalet intygas: