

Årsredovisning

för

V Real Estate Livs Ekshärad 11 AB

556735-8717

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Ekshärad 11 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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 Ragstad

Årsredovisning
för
V Real Estate Livs Ekshärad 11 AB

556735-8717

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för V Real Estate Livs Ekshärad 11 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.

V Real Estate Livs Mellan AB, V Real Estate Livs AB, V Real Estate AB, Vendus Bidco AB, Vendus Sweden AB har säte i Stockholm. V Real Estate Livs Ekshärad 11 AB har säte i Hagfors.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 (4 mån) |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-----------------|
| Nettoomsättning | 2 015 | 1 803 | 1 753 | 583 |
| Resultat efter finansiella poster | -122 | -83 | 129 | 240 |
| Soliditet (%) | 38 | 39 | 35 | 44 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 12 433 099 | -262 330 | 12 270 769 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | -262 330 | 262 330 | 0 |
| Årets resultat | | | -1 069 208 | -1 069 208 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 12 170 769 | -1 069 208 | 11 201 561 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 12 170 769 |
| årets förlust | -1 069 208 |
| | 11 101 561 |

| | |
|------------------------|-------------------|
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 11 101 561 |
| | 11 101 561 |

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

2024050816676

2024050816677

Resultaträkning

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 2 015 271 | 1 802 809 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 015 271 | 1 802 809 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Handelsvaror | | -444 727 | -533 642 |
| Övriga externa kostnader | | -304 217 | -469 535 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -405 546 | -405 164 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 154 490 | -1 408 341 |
| Rörelseresultat | | 860 781 | 394 468 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 892 | 0 |
| Räntekostnader | 2 | -983 667 | -477 375 |
| Summa finansiella poster | | -982 775 | -477 375 |
| Resultat efter finansiella poster | | -121 994 | -82 907 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -1 014 105 | -121 185 |
| Förändring av periodiseringsfonder | | 148 000 | 0 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -866 105 | -121 185 |
| Resultat före skatt | | -988 099 | -204 092 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | 3 | -81 109 | -58 238 |
| Årets resultat | | -1 069 208 | -262 330 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 17 798 422 | 18 164 962 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 215 819 | 254 827 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 18 014 241 | 18 419 789 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 0 | 4 000 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 4 000 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 18 014 241 | 22 419 789 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 30 561 | 4 538 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 12 664 015 | 9 412 709 |
| Övriga fordringar | | 134 516 | 384 441 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 35 326 | 494 207 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 12 864 418 | 10 295 895 |
| Summa omsättningstillgångar | | 12 864 418 | 10 295 895 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 30 878 659 | 32 715 684 |

2024050816678

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 100 000 | 100 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 12 170 769 | 12 433 099 |
| Årets resultat | | -1 069 208 | -262 330 |
| Summa fritt eget kapital | | 11 101 561 | 12 170 769 |
| Summa eget kapital | | 11 201 561 | 12 270 769 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Periodiseringsfonder | | 555 000 | 703 000 |
| Summa obeskattade reserver | | 555 000 | 703 000 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 0 | 16 659 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 16 659 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 16 659 000 | 720 000 |
| Leverantörsskulder | | 33 806 | 29 013 |
| Skulder till koncernföretag | | 2 045 044 | 2 140 026 |
| Övriga skulder | | 85 121 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 299 127 | 193 876 |
| Summa kortfristiga skulder | | 19 122 098 | 3 082 915 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 30 878 659 | 32 715 684 |

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.

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:

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|---|-------|
| Byggnader | 50 år |
| Markanläggningar | 20 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 (%)

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

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|-----------------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag | 0 | 0 |
| Övriga räntekostnader | -982 775 | -477 375 |
| | -982 775 | -477 375 |

Not 3 Skatt på årets resultat

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Skatt på årets resultat | -30 488 | -58 238 |
| Skatt på grund av ändrad taxering | -50 621 | 0 |
| | -81 109 | -58 238 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 20 608 197 | 20 478 682 |
| Inköp | 0 | 129 515 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 20 608 197 | 20 608 197 |
| Ingående avskrivningar | -2 443 235 | -2 077 079 |
| Askrivning övervärde vid fusion byggnad | -210 393 | -210 393 |
| Årets avskrivningar | -156 146 | -155 763 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 809 774 | -2 443 235 |
| Utgående redovisat värde | 17 798 423 | 18 164 962 |

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 390 182 | 390 182 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 390 182 | 390 182 |
| Ingående avskrivningar | -135 355 | -96 348 |
| Årets avskrivningar | -39 007 | -39 007 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -174 362 | -135 355 |
| Utgående redovisat värde | 215 820 | 254 827 |

Not 6 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 0 | 13 779 000 |
| | 0 | 13 779 000 |

Not 7 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 18 005 000 | 18 005 000 |
| | 18 005 000 | 18 005 000 |

Not 8 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 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

2024050816683

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Ekshärad 11 AB, org.nr 556735-8717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Ekshärad 11 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 Ekshärad 11 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 Ekshärad 11 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.



Building a better
working world

2024050816684

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 Ekshärad 11 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Ekshärad 11 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 dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Ulrika Sewik
Auktoriserad revisor

Deltagare

2024050816685

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 15:17:40 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 07:30:22 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

2024-04-12 13:45:31 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
+46707450160

2024-04-12 06:57:44 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 11:57:44 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.82

2024050816686