

Årsredovisning

för

V Real Estate Livs Syd AB

559249-2176

Räkenskapsåret


2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Syd 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 Syd AB

559249-2176

Räkenskapsåret

2022

Fotokopians överensstämmelse
med original intygas:

Elena Senatova

Елена Сенатова

070-421-71-64

Styrelsen för V Real Estate Livs Syd 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 förvaltar aktier i helägda dotterbolag.

Dotterbolagens verksamheter utgörs främst av ägande och förvaltning av fastigheter.

V Real Estate Livs Syd AB, org.nr. 559249-2176 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. Vendus Bidco AB ägs till 100% av Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, där koncernredovisning upprättas.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

V Real Estate Livs Syd AB har under räkenskapsåret förvärvat V Real Estate Livs Vårgårda 38 AB, org.nr. 559372-5897, V Real Estate Livs Gamleby 41 AB, org.nr. 556962-9842, V Real Estate Livs Syd 14 AB, org.nr. 559409-7452.

Två bolag har förvärvats under året genom dotterbolag.

Under räkenskapsåret har följande dotterbolag till V Real Estate Livs Syd AB fusionerats ned i sina dotterbolag:

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

V Real Estate Livs Syd 7 AB, org.nr. 559294-7971, har fusionerats ned i dotterbolaget V Real Estate Livs Falköping 29 AB, org.nr. 556720-6619.

V Real Estate Livs Syd 8 AB, org.nr. 559340-8536, har fusionerats ned i dotterbolaget V Real Estate Livs Lerum 23 AB, org.nr. 559207-8629.

V Real Estate Livs Syd 11 AB, org.nr. 559343-1157, har fusionerats ned i dotterbolaget V Real Estate Livs Båstad 30 AB, org.nr. 559127-7263.

V Real Estate Livs Syd 13 AB, org.nr. 559343-1140, har fusionerats ned i dotterbolaget V Real Estate Livs Hässleholm 32 AB, org.nr. 559073-9941.

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.

Fotokopierats överensstämmelse
med originalet intygas:

2023052511677

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020 (10 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-707	-239	-407
Soliditet (%)	68,2	87,9	0,8

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	307 039 430	288 982	307 378 412
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		288 982	-288 982	0
Årets resultat			-25 000	-25 000
Belopp vid årets utgång	50 000	307 328 412	-25 000	307 353 412

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	307 328 412
årets förlust	-25 000
	307 303 412
disponeras så att i ny räkning överföres	307 303 412
	307 303 412

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230525 11678

Resultaträkning

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-706 811	-78 666
Summa rörelsekostnader	-706 811	-78 666
Rörelseresultat	-706 811	-78 666
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	-160 587
Summa finansiella poster	0	-160 587
Resultat efter finansiella poster	-706 811	-239 253
Bokslutsdispositioner		
Erhållna koncernbidrag	681 811	528 235
Summa bokslutsdispositioner	681 811	528 235
Resultat före skatt	-25 000	288 982
Årets resultat	-25 000	288 982

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

2

396 072 729

345 394 148

Fordringar hos koncernföretag

11 676 955

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

407 749 684

345 394 148

Summa anläggningstillgångar

407 749 684

345 394 148

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

39 917 005

528 235

Övriga fordringar

509 965

0

Summa kortfristiga fordringar

40 426 970

528 234

Kassa och bank

Kassa och bank

2 709 530

3 749 845

Summa kassa och bank

2 709 530

3 749 845

Summa omsättningstillgångar

43 136 499

4 278 080

SUMMA TILLGÅNGAR

450 886 183

349 672 228

Fotokopians 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

307 328 412

307 039 430

Årets resultat

-25 000

288 982

Summa fritt eget kapital

307 303 412

307 328 412

Summa eget kapital

307 353 412

307 378 412

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 087 939

806 250

Skulder till koncernföretag

142 444 832

34 467 567

Övriga skulder

0

7 000 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

19 999

Summa kortfristiga skulder

143 532 771

42 293 816

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

450 886 183

349 672 228

Fotokopiens 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.

Likvida medel - Koncerngemensamma bankkonton

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

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 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	345 419 961	29 521 436
Förvärv	25 949 147	102 627 616
Försäljningar	-86 689 767	0
Omklassificeringar	-7 000 000	0
Ovillkorat aktieägartillskott	118 393 388	213 270 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	396 072 729	345 419 961
Utgående redovisat värde	396 072 729	345 419 961

Not 3 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i V Real Estate Livs Kinna 9 AB	0	28 332 279
	0	28 332 279

Förkopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Not 4 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till V Real Estate Livs AB, org.nr. 559085-5978, 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 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har följande dotterbolag till V Real Estate Livs Syd AB fusionerats ned i sina dotterbolag:

V Real Estate Livs Syd 10 AB, org.nr. 559343-1116, har fusionerats ned i dotterbolaget V Real Estate Livs Högsby 28 AB, org.nr. 559015-4877.

V Real Estate Livs Syd 12 AB, org.nr. 559343-1165, har fusionerats ned i dotterbolaget V Real Estate Livs Klippan 31 AB, org.nr. 556701-7305.

Bolaget har efter räkenskapsårets förvärvat V Real Estate Livs Syd 15 AB, org.nr. 559409-7429, V Real Estate Livs 16 AB, org.nr. 559409-7437, V Real Estate Livs 17 AB, org.nr. 559409-7494, V Real Estate Livs 18 AB, org.nr. 559409-7502 och V Real Estate Livs Syd 19 AB, org.nr. 559409-7460.

Bolaget har via dotterbolag förvärvat ett bolag efter årets utgång.

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.

Fotokopierad överensstämmelse
med originalt intygss:

V Real Estate Livs Syd AB
Org.nr 559249-2176

8 (8)

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jens Rastad
Ordförande

Mounir Tajiou
Styrelseledamot

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

2023052511684

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Syd AB, org.nr 559249-2176

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygus:



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 Syd 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Syd AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Fotokopians överensstämmelse
med originalets inlägg:

Deltagare

JENS RASTAD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENS RASTAD

Jens Rastad
jens@venandifast.se

2023-04-04 11:13:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MATS RENGSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS RENGSTEDT

Mats Rengstedt
mats@realvm.se

2023-04-04 13:48:11 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 12:01:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MATTIAS BÜLOW Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BÜLOW

Mattias Bülow
mattias@realvm.se

2023-04-04 11:21:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MOUNIR TAJIOU Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MOUNIR TAJIOU

Mounir Tajiou
mounir@melandme.se

2023-04-05 09:35:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Fatskopians överensstämmelse
med original intygas:

ULRIKA SEWIK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULRIKA SEWIK

Ulrika Sewik
ulrika.sewik@se.ey.com

2023-04-05 13:12:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023052511687

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: