

Årsredovisning

för

V Real Estate Livs Vimmerby 16 AB

556462-0564

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Vimmerby 16 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 Rastad

Årsredovisning

för

V Real Estate Livs Vimmerby 16 AB

556462-0564

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för V Real Estate Livs Vimmerby 16 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 ett helägt dotterbolag till 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. V Real Estate AB ägs till 98,3% 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.

Samtliga bolag har säte i Stockholm.

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
Nettoomsättning	3 082	1 793	2 442	1 148
Resultat efter finansiella poster	-1 189	-1 348	-123	305
Soliditet (%)	27	35	41	11

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nettoomsättningens ökning från föregående år är hänförlig till omsättningshyror.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	13 069 826	-620 200	12 569 626
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-620 200	620 200	0
Årets resultat				-2 663 711	-2 663 711
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	12 449 626	-2 663 711	9 905 915

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 449 626
årets förlust	-2 663 711
	9 785 915
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 785 915
	9 785 915

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

2024050803379

2024050803380

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter		3 081 823	1 728 296
Övriga rörelseintäkter		607 054	65 090
Summa rörelseintäkter		3 688 877	1 793 386
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader		-1 196 072	-1 179 195
Övriga externa kostnader		-400 179	-780 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 110 998	-575 052
Summa rörelsekostnader		-3 707 249	-2 534 508
Rörelseresultat		-18 372	-741 122
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 971	914
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 179 119	-607 518
Summa finansiella poster		-1 170 148	-606 604
Resultat efter finansiella poster		-1 188 520	-1 347 726
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	727 526
Lämnade koncernbidrag		-1 474 524	0
Summa bokslutsdispositioner		-1 474 524	727 526
Resultat före skatt		-2 663 044	-620 200
Skatter			
Skatt på årets resultat	6	-667	0
Årets resultat		-2 663 711	-620 200

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	34 400 000	26 924 723
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	66 113
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	102 500	4 231 156
Summa materiella anläggningstillgångar		34 502 500	31 221 992

Summa anläggningstillgångar 34 502 500 31 221 992

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		232 365	203 256
Fordringar hos koncernföretag		1 326 430	2 804 311
Övriga fordringar		13 344	1 464 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		458 568	562 997
Summa kortfristiga fordringar		2 030 707	5 034 683

Kassa och bank

Kassa och bank		698 769	0
Summa kassa och bank		698 769	0
Summa omsättningstillgångar		2 729 476	5 034 683

SUMMA TILLGÅNGAR 37 231 976 36 256 675

2024050803381

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

Summa bundet eget kapital

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

12 449 626

13 069 826

Årets resultat

-2 663 711

-620 200

Summa fritt eget kapital

9 785 915

12 449 626

Summa eget kapital

9 905 915

12 569 626

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

19 250 000

20 183 400

Summa långfristiga skulder

19 250 000

20 183 400

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

500 000

661 200

Leverantörsskulder

85 328

487 998

Skulder till koncernföretag

6 575 402

1 508 173

Skatteskulder

48 913

357 447

Övriga skulder

128 179

39 861

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

738 239

448 970

Summa kortfristiga skulder

8 076 061

3 503 649

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 231 976

36 256 675

2024050803382

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Arsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 338 286	31 276 590
Inköp	0	61 696
Omklassificeringar	9 520 162	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 858 448	31 338 286
Ingående avskrivningar	-4 413 563	-3 951 846
Årets avskrivningar	-461 846	-461 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 875 409	-4 413 563
Årets nedskrivningar	-1 583 039	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 583 039	0
Utgående redovisat värde	34 400 000	26 924 723

2024050803384

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 128 000	1 128 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 128 000	1 128 000
Ingående avskrivningar	-1 061 887	-948 550
Årets avskrivningar	-66 113	-113 337
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 128 000	-1 061 887
Utgående redovisat värde	0	66 113

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 231 156	2 965 883
Pågående arbete	5 391 506	1 265 273
Omklassificeringar	-9 520 162	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 500	4 231 156
Utgående redovisat värde	102 500	4 231 156

Not 5 Långfristiga skulder

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

Not 6 Skatter

	2023	2022
Skatt på grund av ändrad taxering	667	0
	667	0

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 480 000	21 480 000
	21 480 000	21 480 000

Not 8 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 Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, med säte i Stockholm.

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Deltagare

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 15:20:24 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

2024-04-11 12:56:45 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
+46702958592

2024-04-12 13:28:29 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.110.134

2024050803386

MATTIAS BÜLOW Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BÜLOW

Mattias Bülow
mattias@realvm.se
+46707450160

2024-04-11 17:35:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.226.142.184

ULRIKA SEWIK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULRIKA SEWIK

Ulrika Sewik
ulrika.sewik@se.ey.com

2024-04-15 11:49:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.102

2024050803387



Building a better
working world

2024050803388

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Vimmerby 16 AB, org.nr 556462-0564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Vimmerby 16 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 Vimmerby 16 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Vimmerby 16 AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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

2024050803389

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 Vimmerby 16 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Vimmerby 16 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 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

2024050803390

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

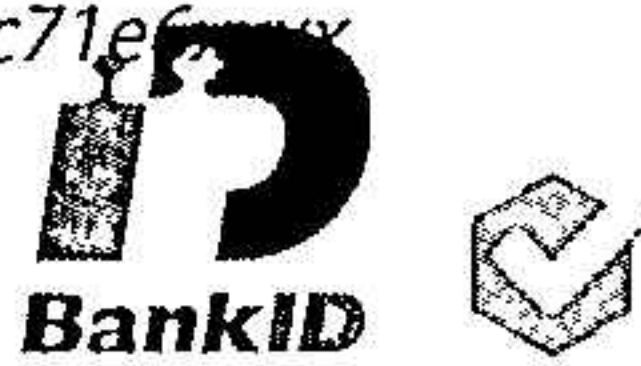
ULRIKA SEWIK (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 6b1eda001cbb28606853fa62ede5fbac71efxxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-15 12:09:45 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: SSYBY-42LNE-1XUWV-7M82X-411YC-JB487