

Årsredovisning

för

V Real Estate Livs Ekshärad 11 AB

556735-8717

Räkenskapsåret

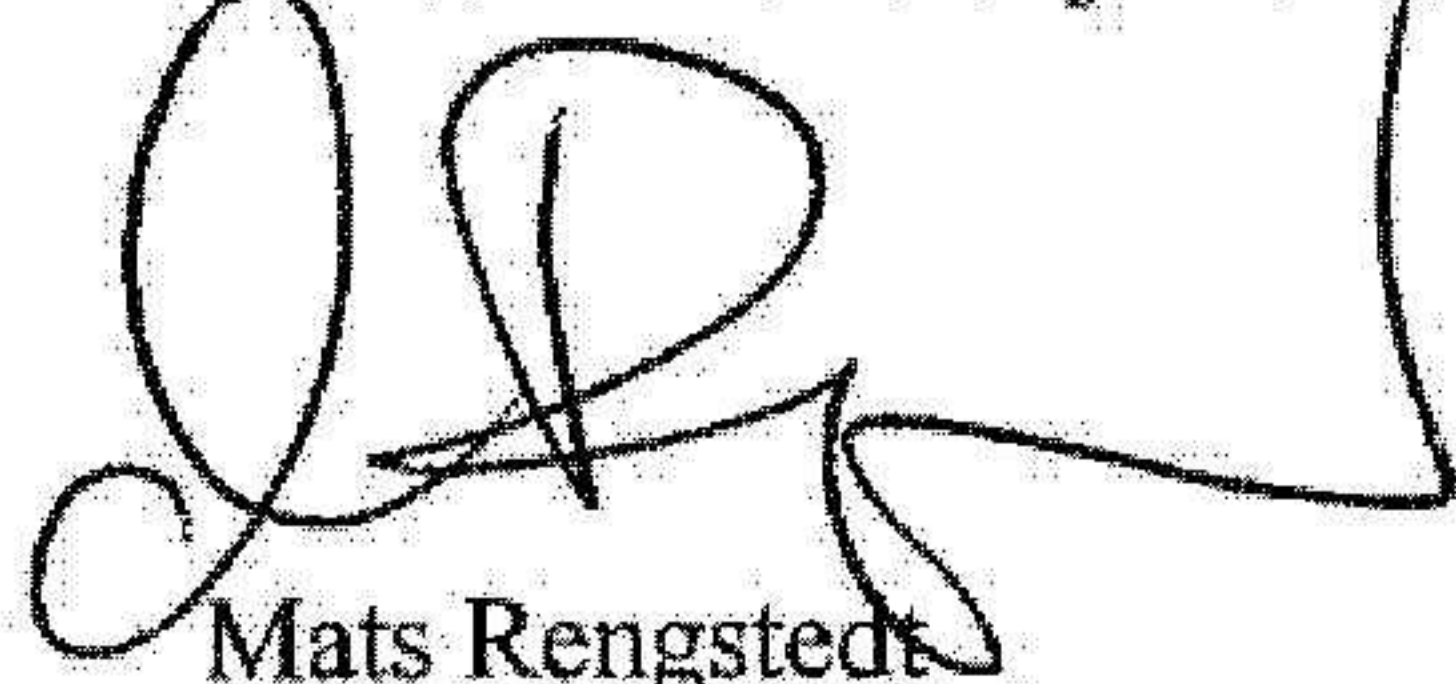
2021

Fastställelseintyg

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

2022070450047

Årsredovisning

för

V Real Estate Livs Ekshärad 11 AB

556735-8717

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för V Real Estate Livs Ekshärad 11 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 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, där koncernredovisning upprättas.

Samtliga bolag har säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har V Real Estate Livs Mellan 2 AB, org.nr. 559262-1089, fusionerats in i bolaget.

Den världsomfattande pandemin Covid-19 har påverkat marknadsförutsättningarna under räkenskapsåret 2021. Bolagets styrelse och ledning bedömer att detta påverkat verksamheten i begränsad omfattning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020 (4 mån)	2019/20	2018/19
Hysesintäkter	1 753	583	1 779	1 775
Resultat efter finansiella poster	129	240	1 147	1 153
Soliditet (%)	35	44	43	41

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Omsättningen har ökat mellan räkenskapsåren 2020 och 2021 med anledning av förändrat räkenskapsår som medför färre antal månader föregående räkenskapsår.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	2 029 256	433 221	2 562 477
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		433 221	-433 221	0
Fusionsresultat		-3 292 594		-3 292 594
Erhållna aktieägartillskott		7 142 711		7 142 711
Årets resultat			-375 435	-375 435
Belopp vid årets utgång	100 000	6 312 594	-375 435	6 037 159

Erhållna ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 7 142 711 kr.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 312 593
årets förlust	-375 435
	5 937 158

disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 937 158
	5 937 158

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

2022070450049

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-09-01 -2020-12-31 (4 mån)
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter		1 753 174	583 331
Summa rörelseintäkter		1 753 174	583 331
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader		-457 299	-120 038
Övriga externa kostnader		-464 814	-120 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-402 529	-62 052
Summa rörelsekostnader		-1 324 642	-302 846
Rörelseresultat		428 532	280 485
Finansiella poster			
Räntekostnader	2	-300 014	-40 599
Summa finansiella poster		-300 014	-40 599
Resultat efter finansiella poster		128 518	239 886
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-822 538	0
Förändring av periodiseringsfonder		330 000	314 000
Summa bokslutsdispositioner		-492 538	314 000
Resultat före skatt		-364 020	553 886
Skatter			
Skatt på årets resultat		-11 416	-120 665
Årets resultat		-375 435	433 221

V Real Estate Livs Ekshärad 11 AB
Org.nr 556735-8717

4 (8)

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

18 401 603

6 758 022

Inventarier, verktyg och installationer

4

293 834

332 858

Summa materiella anläggningstillgångar

18 695 437

7 090 880

Summa anläggningstillgångar

18 695 437

7 090 880

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 979

0

Övriga fordringar

95 266

76 920

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 880

13 868

Summa kortfristiga fordringar

115 125

90 788

Kassa och bank

Kassa och bank

284 334

560 408

Summa kassa och bank

284 334

560 408

Summa omsättningstillgångar

399 459

651 196

SUMMA TILLGÅNGAR

19 094 896

7 742 076

2022070450051

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 312 593

2 029 256

Årets resultat

-375 435

433 221

Summa fritt eget kapital

5 937 158

2 462 477

Summa eget kapital

6 037 158

2 562 477

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

703 000

1 033 000

Summa obeskattade reserver

703 000

1 033 000

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

10 854 000

3 151 500

Summa långfristiga skulder

10 854 000

3 151 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

344 000

99 000

Leverantörsskulder

48 953

72 944

Skulder till koncernföretag

822 538

453 434

Skatteskulder

0

117 157

Övriga skulder

58 803

42 653

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

226 444

209 911

Summa kortfristiga skulder

1 500 738

995 099

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 094 896

7 742 076

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
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Fusion

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

Övertagna tillgångar och skulder har övertagits till bokförda värden.

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

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 obeskickade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020-09-01 -2020-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-98 292	0
Övriga räntekostnader	-201 722	-40 599
	-300 014	-40 599

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 369 601	8 329 808
Inköp	109 515	39 793
Övervärde vid fusion byggnad	10 516 383	0
Övervärde vid fusion mark	1 483 183	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 478 682	8 369 601
Ingående avskrivningar	-1 611 579	-1 561 159
Askrivning övervärde vid fusion byggnad	-101 995	0
Årets avskrivningar	-363 505	-50 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 077 079	-1 611 579
Utgående redovisat värde	18 401 603	6 758 022

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	390 182	129 557
Inköp	0	260 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 182	390 182
Ingående avskrivningar	-57 324	-45 692
Årets avskrivningar	-39 024	-11 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 348	-57 324
Utgående redovisat värde	293 834	332 858

Not 5 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	9 478 000	2 755 500
	9 478 000	2 755 500

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	11 457 750	6 000 000
	11 457 750	6 000 000

Not 7 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 V Real Estate AB, org.nr. 559218-2124, med säte i Stockholm.

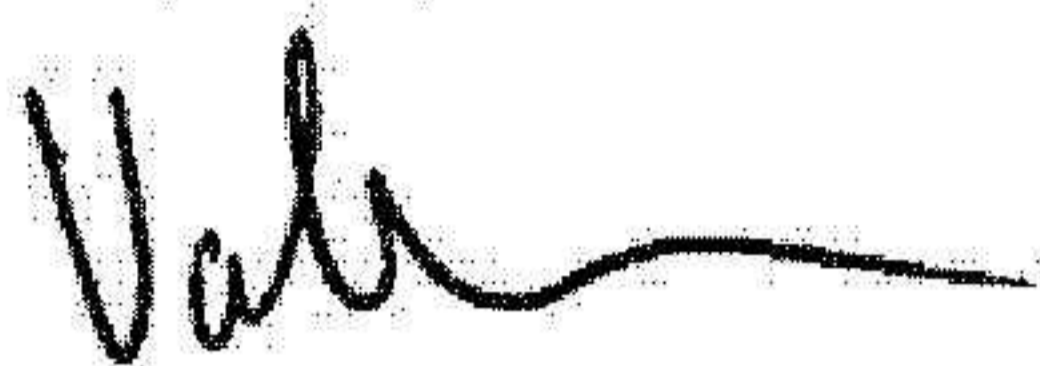
Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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 fortsätter att följa utvecklingen för att hantera förändringar som kan komma att påverka.

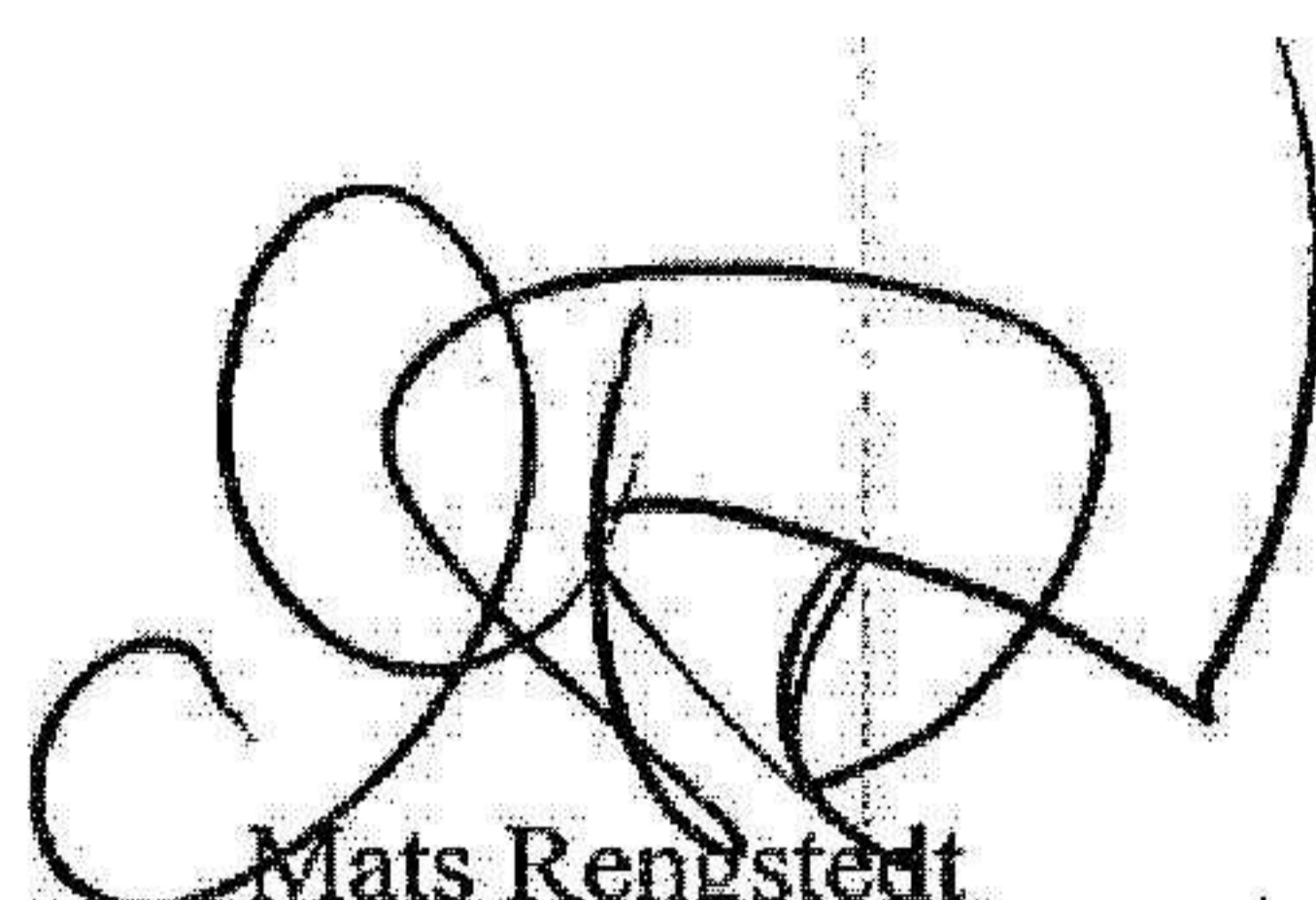
Stockholm 2022-06-17



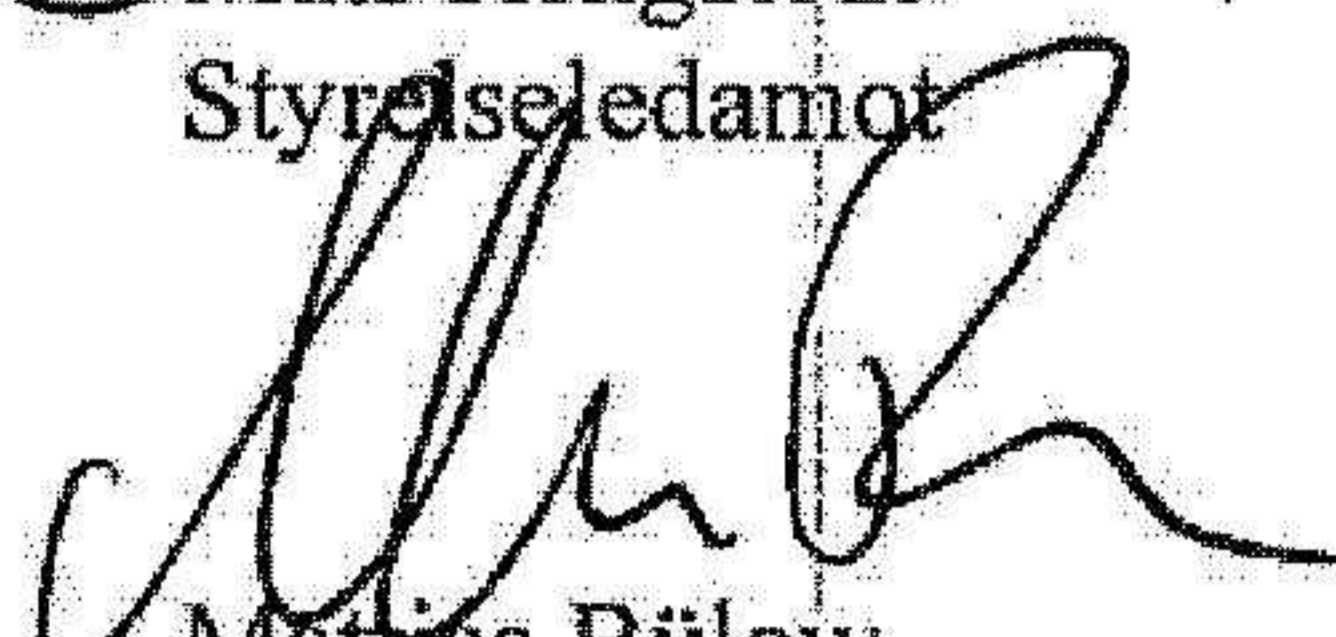
Jens Rastad
Ordförande



Sorin Valdman
Styrelseledamot




Mats Rengstedt
Styrelseledamot



Mattias Bülow
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-22

Ernst & young Aktiebolag



Ulrika Sewik
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Lisa Larsson

076-7612866



Building a better
working world

2022070450056

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 2021-01-01 - 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 Ekshärad 11 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 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. 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

2022070450057

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 Ekshärad 11 AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 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 revisions sed 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 revisions 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 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 revisions sed 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 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 22 juni 2022

Ernst & Young AB

Ulrika Sewik
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Lisa Larsson
076-7612866