

Årsredovisning

för

V Real Estate Livs Lerum 23 AB

559207-8629

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Lerum 23 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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 Lerum 23 AB
559207-8629
Räkenskapsåret
2022

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Elena Senatore
Elena Senatore
070-421-71-64

Styrelsen för V Real Estate Livs Lerum 23 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 ägs av 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 98,4% 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

Bolaget har under fusionerats med V Real Estate Livs Syd 8 AB (559340-8536).

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	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	2 817	3 265 (16 mån)	2 438 (15 mån)
Resultat efter finansiella poster	-120	694	757
Soliditet (%)	25,1	61,7	0,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	21 712 276	447 270	22 209 546
Disposition enligt beslut av årsstämman:		447 270	-447 270	0
Redovisat resultat vid fusion		-22 235 554		-22 235 554
Erhållna aktieägartillskott		11 525 000		11 525 000
Årets resultat			-262 052	-262 052
Belopp vid årets utgång	50 000	11 448 992	-262 052	11 236 940

Erhållna ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 11 525 000 (21 711 970) kronor.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 448 992
årets förlust	-262 052
	11 186 940
disponeras så att i ny räkning överföres	11 186 940
	11 186 940

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

Företagets överensstämmelse
med bolagets intyg:

2023052516627

Resultaträkning

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2020-09-01 -2021-12-31 (16 mån)
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	2 816 897	3 265 048
Övriga rörelseintäkter	60	0
Summa rörelseintäkter	2 816 957	3 265 048
Rörelsekostnader		
Direkta fastighetskostnader	-887 311	-304 379
Övriga externa kostnader	-680 526	-1 261 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-485 620	-643 272
Summa rörelsekostnader	0	0
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 651	0
Övriga ränteintäkter	6	328
Räntekostnader och liknande resultatposter	-885 060	-361 376
Summa finansiella poster	-883 403	-361 048
Resultat efter finansiella poster	-119 903	694 385
Resultat före skatt	-119 903	694 385
Skatter		
Skatt på årets resultat	-142 149	-247 115
Årets resultat	-262 052	447 270

Fotokopierens överensstämmelse
med originalet intygas:

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	25 827 960	22 140 448
Inventarier, verktyg och installationer	3	24 124	35 258
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	1 049 740	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 901 824	22 175 706
Summa anläggningstillgångar		26 901 824	22 175 706
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 123	0
Fordringar hos koncernföretag		15 301 835	0
Övriga fordringar		441 607	6 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		761 827	17 450
Summa kortfristiga fordringar		16 512 392	23 833
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 310 663	13 768 123
Summa kassa och bank		1 310 663	13 768 123
Summa omsättningstillgångar		17 823 055	13 791 956
SUMMA TILLGÅNGAR		44 724 879	35 967 662

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 448 992	21 712 276
Årets resultat		-262 052	447 270
Summa fritt eget kapital		11 186 940	22 159 546
Summa eget kapital		11 236 940	22 209 546
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	21 385 814	12 488 044
Summa långfristiga skulder		21 385 814	12 488 044
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		766 664	808 956
Leverantörsskulder		1 247 535	0
Skulder till koncernföretag		9 114 468	0
Skatteskulder		606 922	361 777
Övriga skulder		1 425	16 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		365 111	83 092
Summa kortfristiga skulder		12 102 125	1 270 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 724 879	35 967 662

Fotokopians 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 (samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:1) om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset).

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.

Likvida medel - Koncerngemensamma bankkonton

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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.

Entolopians överensstämmelse
... .. intygas:

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 635 240	25 440 825
Anskaffningar	0	194 415
Koncernmässiga övervärden i samband med fusion	4 161 998	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 797 238	25 635 240
Ingående avskrivningar	-3 494 792	-2 866 392
Årets avskrivningar	-474 486	-628 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 969 278	-3 494 792
Utgående redovisat värde	25 827 960	22 140 448

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 700	55 700
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 700	55 700
Ingående avskrivningar	-20 442	-5 570
Årets avskrivningar	-11 134	-14 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 576	-20 442
Utgående redovisat värde	24 124	35 258

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 049 740	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 049 740	0
Utgående redovisat värde	1 049 740	0

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	18 319 158	9 252 220
	18 319 158	9 252 220

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

2023052516632

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000
	23 000 000	23 000 000

Not 7 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 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 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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

2023052516633

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 originalot tryggs:



Building a better
working world

2023052516634

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Lerum 23 AB, org.nr 559207-8629

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Lerum 23 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 Lerum 23 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 Lerum 23 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 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 Lerum 23 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 Lerum 23 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 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 revisionsred 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 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

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 13:18:21 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 13:20:01 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 13:43:20 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 13:12:51 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 15:07:41 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: