

Årsredovisning
för
V Real Estate AB
559218-2124


Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-04-25


Mattias Bülow

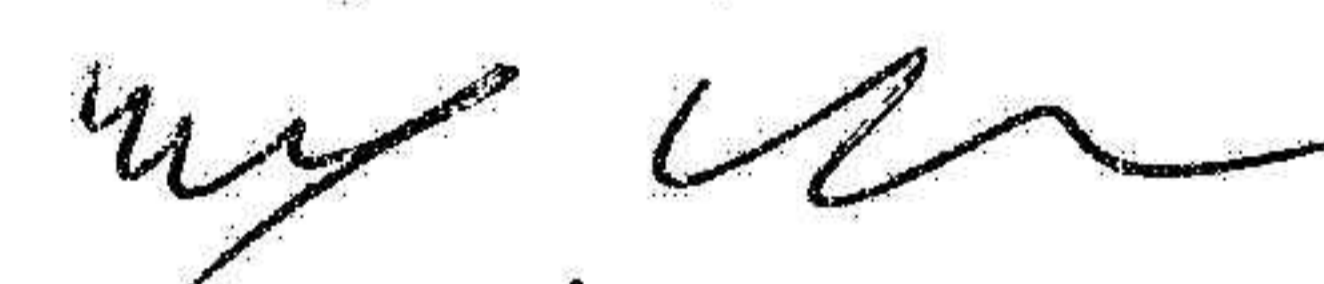
Årsredovisning
för
V Real Estate AB

559218-2124

Räkenskapsåret

2022

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Landing creen

070 885 7074

Styrelsen för V Real Estate AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förvalta, förädla, äga och avyttra fast egendom inom livsmedelsbranschen samt bedriva annan därmed förenligt verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Vendus Bidco AB org.nr. 559347-5568, som i sin tur ägs till 100% av Vendus Sweden AB, org.nr 559352-0165, äger 98,4% av aktierna i bolaget vilket motsvarar 99,8% av rösterna. Proventus Capital Partners IV C AB äger i sin tur 1,6% av aktierna motsvarande 0,2% av rösterna.

Vendus Sweden AB (publ) upprättar koncernredovisning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

Bolaget ha under året genomfört en minskning av aktiekapitalet om 8 500 000 kronor med indragning av preferensaktier av serie A samt en utbetalning om 101 065 000 kronor till ägarna. I samband med detta genomförde bolaget även en fondemission om 8 500 000 kronor.

Under året har även en mindre kvotvärdesemission genomförts om 32 496 kronor.

Bolaget har under räkenskapsåret investerat i fastighetsaffärer genom sina dotterbolag. Vidare så har ytterligare förvärv av dotterbolag genomförts i underliggande dotterbolag.

Underliggande dotterbolag har under räkenskapsåret fusionerats med deras fastighetsägande dotterbolag.

Finansiering och likviditet

Bolagets och koncernens verksamhet finansieras huvudsakligen med eget kapital, lån från kreditinstitut samt lån från moderbolaget.

Aktien och aktiekapital

V Real Estate AB ägs till 98,4% avseende aktierna och 99,8% avseende rösterna av Vendus Sweden AB. Aktiekapitalet uppgår till 8 997 496 kr och antalet aktier uppgår till 8 997 496 per 2022-12-31.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Anställda

Bolaget har inte haft några anställda under verksamhetsåret och några löner har således inte utbetalats.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

De faktorer som främst utgör väsentliga risker och osäkerheter i bolagets verksamhet är förändringar i hyresintäkter, avkastningskrav och finansieringsvillkor. Beträffande hyresintäkter är viktiga faktorer efterfrågan på lokaler för dagligvaruhandel samt hyresgästernas betalningsförmåga, vilket i sin tur påverkas av efterfrågan på dagligvaror och demografiska förändringar. Vendus redovisar fastigheterna till verkligt värde och förändrade avkastningskrav kan således påverka fastigheternas värde negativt. Vidare kan förändringar på den finansiella marknaden påverka verksamheten negativt genom ökade kostnader för finansiering.

Framtidsutsikter

Efterfrågan på dagligvaror är fortsatt god och har varit så i såväl högkonjunktur som i lågkonjunktur historiskt. Bolagets bedömning är att denna efterfrågan kommer att fortsätta och med en tillväxt inom sektorn som ligger högre än index (KPI). Bolagets målsättning är att utöka fastighetsbeståndet under de kommande åren genom såväl förvärv som investeringar inom befintliga fastigheter i samarbete med hyresgästerna verksamma inom dagligvaruhandel. Påverkan av internethandel bedöms i dagsläget påverka verksamheten i begränsad utsträckning i och med att Bolagets fokus ligger utanför regionerna Stockholm och Göteborg.

Styrelsens arbeten och företags styrning

Styrelsen består vid tidpunkten för undertecknandet av årsredovisningen av fem ordinarie ledamöter. Bolagets styrning och den interna kontrollen utgår från framtagna arbetsordning samt andra policys och riktlinjer.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Efter den 8:e mars 2022 erhåller ingen av styrelsens ledamöter något styrelsearvode. Styrelsens ordförande har fått ett arvode för 2022 på 9 594kr. Från och med 2023 kommer inga mer arvoden att betalas ut från bolaget. Årsstämman beslutar om eventuellt arvode till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.

Miljöpåverkan och hållbarhetsarbete

I bolagets och koncernens verksamhet utgör fastigheternas energikonsumtion störst miljöpåverkan. För att minska fastigheternas negativa miljöpåverkan arbetar bolaget kontinuerligt med åtgärder för att minimera energiåtgången i fastigheterna samt att beakta miljöaspekten vid val av material i samband med ny-, till- eller ombyggnationer. Miljöarbetet sker i dialog med samt i samverkan med hyresgästerna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Bolaget har efter räkenskapsåret slut investerat i fastighetsaffärer genom sina dotterbolag. Vidare så har ytterliggare förvärv av dotterbolag genomförts i underliggande dotterbolag. Efter räkenskapsåret har underliggande dotterbolag fusionerats med deras fastighetsägande dotterbolag.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

2023052625963

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2019/20 (16 mån)
Nettoomsättning	22 540	10 488	4 959
Rörelseresultat	-29 970	-4 327	-2 047
Resultat efter finansiella poster	-29 967	-4 329	-2 625
Balansomslutning	636 029	546 840	199 052
Soliditet (%)	63,3	36,3	99,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	405 908 779
ansamlad förlust	-125 823
årets förlust	-30 501 076
	375 281 880
disponeras så att	
utdelas till preferensaktieägare	19 649 906
i ny räkning överföres	355 631 974
	375 281 880

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

Förstaplatens överensstämmelse
med originalet intygas:

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	22 540	10 488
		22 540	10 488
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	3, 4	-52 510	-14 816
		-52 510	-14 816
Rörelseresultat		-29 970	-4 328
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	0	-2
		3	-2
Resultat efter finansiella poster		-29 967	-4 330
Bokslutsdispositioner		79	6 829
Resultat före skatt		-29 888	2 499
Skatt på årets resultat	7	-613	0
Årets resultat		-30 501	2 499

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

8

529 566

529 566

Uppskjuten skattefordran

0

613

529 566

530 179

Summa anläggningstillgångar

529 566

530 179

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

69 748

15 372

Övriga fordringar

2 560

1 115

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 951

152

77 259

16 639

Kassa och bank

50

22

Summa omsättningstillgångar

77 309

16 661

SUMMA TILLGÅNGAR

606 875

546 840

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas.

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Aktiekapital

8 997

8 965

8 997

8 965

Fritt eget kapital

Fri överkursfond

405 909

189 498

Balanserad vinst eller förlust

-126

-2 625

Årets resultat

-30 501

2 499

375 282

189 372

Summa eget kapital

384 279

198 337

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

25 000

0

Summa långfristiga skulder

25 000

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

624

2 837

Skulder till koncernföretag

157 593

0

Övriga skulder

8 043

345 079

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

31 336

587

Summa kortfristiga skulder

197 596

348 503

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

606 875

546 840

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

2023052625967

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Pågående nyemission	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	8 850	115	191 722	0	-2 625	198 062
Nyemission	115	-115				0
Utdelning			-2 224			-2 224
Omföring fg års resultat				-2 625	2 625	0
Årets resultat					2 499	2 499
Utgående eget kapital 2021-12-31	8 965	0	189 499	-2 625	2 499	198 338
Utdelning			-22 834			-22 834
Omföring fg års resultat				2 499	-2 499	0
Fondemission	8 500		-8 500			0
Nyemission	32		344 973			345 005
Minskning av AK	-8 500		-97 229			-105 729
Årets resultat					-30 501	-30 501
Utgående eget kapital 2022-12-31	8 997	0	405 909	-126	-30 501	384 279

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade regler och bestämmelser

Moderbolagets redovisning har utarbetats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt RFR 2 utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Avvikelser från principer mellan moderbolaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Andelar i dotterföretag

Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen över resultaträkningen.

Leasingavtal

Bolaget tillämpar det undantag som finns i RFR 2 för juridiska personer och redovisar samtliga leasingavtal som operationell leasing.

*Fotokopians överensstämmelse
med originalot intygas.*

Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.
Lämnade aktieägartillskott redovisas som ökning av andelens värde.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Intäkter

Bolagets intäkter består i sin helhet av försäljning av portfölj- och bolagsförvaltning till Koncernens dotterbolag.

Not 3 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2022	2021
Portfölj- och bolagsarvode	175	184
Fastighetsförvaltningsarvode	17 552	10 175
Konsultkostnader	34 394	4 340
Advokatkostnader	260	15
Övrigt	129	102
Summa administrationskostnader	52 510	14 816

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Not 4 Ersättning till revisorer

	2022	2021
EY		
Revisionsuppdrag	2 797	1 210
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
	2 797	1 210

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Finansiella intäkter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0
Övriga finansiella intäkter	0	0
Övriga ränteintäkter	3	0
	3	0

Not 6 Finansiella kostnader

	2022	2021
Räntekostnader, aktieägarlån	0	0
Räntekostnader till dotterföretag	0	0
Övriga finansiella kostnader	0	2
	0	2

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-613	0
Skatt på årets resultat	-613	0
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-29 888	2 499
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	6 157	-514
Ej avdragsgilla kostnader	-6 180	0
Ej skattepliktiga intäkter	1	0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	22	514
Skatteeffekt av uppskjuten skatt	-613	0
Redovisad skattekostnad	-613	0

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	529 566	8 601
Lämnade/återbetalade aktieägartillskott	0	520 965
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	529 566	529 566
Utgående redovisat värde	529 566	529 566

V Real Estate AB: s direktägda dotterbolag förtecknas i tabellen nedan.

Dotterföretag	Org nr	Säte	Andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
V Real Estate Livs AB	559085-5978	Stockholm	100	529 566 084	522 059 700
Totalt				529 566 084	522 059 700

Not 9 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Per 11 september 2019	50 000	1
Per 31 december 2020	8 850 000	1
Per 31 december 2021	8 965 000	1
Per 31 december 2022	8 997 496	1

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Konsultkostnader	0	426
Revisionsarvode	1 337	160
Övrigt	30 000	0
	31 337	586

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Pantsatta aktier i dotterbolag	0	0
Borgen för lån i dotterbolag	0	594 179
	0	594 179

Enkeltans överensstämmelse
med originalet intygas:

Not 12 Fordringar och skulder till koncernbolag

	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar		
Ej räntebärande kortfristiga fordringar (koncernbidrag)	79	6 908
	79	6 908
Skulder		
Ej räntebärande kortfristiga skulder (koncernbidrag)	0	-79
	0	-79

Not 13 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, tkr:

Balanserat resultat inkl. överkursfond	405 783
Årets resultat	-30 501
Summa	375 282

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, tkr:

Utdelas till preferensaktieägare	19 650
Överförs som överkursfond	355 632
Summa	375 282

Not 14 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett dotterbolag till Vendus Bidco AB, org.nr 559347-5568, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Vendus Sweden AB (publ), org.nr 559352-0165, med säte i Stockholm.

Not 15 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.

Bolaget har efter räkenskapsåret slut investerat i fastighetsaffärer genom sina dotterbolag. Vidare så har ytterligare förvärv av dotterbolag genomförts i underliggande dotterbolag.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

2023052625973

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sten Håkan Bryngelsson
Ordförande

Håkan Carlberg
Styrelseledamot

Mounir Tajiou
Styrelseledamot

Jens Rastad
Styrelseledamot

Sorin Valdman
Extern VD

Mattias Bülow
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Johan Eklund
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas.



Building a better
working world

2023052625974

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate AB, org.nr 559218-2124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate 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 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 AB enligt god revisionssed 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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

2023052625975

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av V Real Estate 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 och verkställande direktören 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 AB enligt god revisionsred 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Deltagare

HÅKAN BRYNGELSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sten Håkan Bryngelsson

Håkan Bryngelsson
hakan.bryngelsson@abadvance.se

2023-03-30 16:18:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

HÅKAN CARLBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HÅKAN CARLBERG

Håkan Carlberg
hakan@carlberg.cc

2023-03-29 15:09:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MOUNIR TAJIOU Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MOUNIR TAJIOU

Mounir Tajiou
mounir@melandme.se

2023-03-29 15:42:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

JENS RASTAD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENS RASTAD

Jens Rastad
jens@venandifast.se

2023-03-29 18:13:03 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

2023-03-29 17:19:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

MATTIAS BÜLOW Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BÜLOW

Mattias Bülow
mattias@realvm.se

2023-03-29 15:09:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

JOHAN EKLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Fredrik Axel Eklund

Johan Eklund
johan.eklund@se.ey.com

2023-03-30 16:43:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: