20221109085641

Årsredovisning

för

V Real Estate AB

559218-2124

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 9 maj 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

Mattias Bülow

20220729312243

Styrelsen och verkställande direktören för

V Real Estate AB

Org.nr 559218-2124

avger härmed

årsredovisning

och

koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021 - 31 december 2021

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Kristian Holmberg

Förvaltningsberättelse

20220729131244

Verksamhet
V Real Estate AB bedriver genom sina dotterbolag en fastighetskoncern (Venandi Livs) med affärsidén att investera i kommersiella fastigheter och då främst inom segmentet handelsfastigheter med fokus mot livsmedelsbutiker. Venandi Livs ägde per den 31 december 2021 37 (18) förvaltningsfastigheter, med ett totalt marknadsvärde om 1 270,1 mkr (619,7 mkr). Fastighetsbeståndet är geografiskt beläget i Sverige och den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgick till 79 967 m² (43 800 m²) per den 31 december 2021.

Ägarförhållanden
Moderbolaget V Real Estate AB ägs till 89,6 % avseende aktierna och 84,5 % avseende rösterna av Mel & Me Fastighet AB, org.nr 559186-7816 med säte i Stockholm. V Real Estate AB äger, direkt och indirekt, 100 procent av aktierna i koncernens dotterbolag per 2021-12-31.

Per den 2022-03-08 har ägarförhållandet förändrats, varpå Vendus Bidco AB org.nr. 559352-0165 som i sin tur ägs till 100% av Vendus Sweden AB org.nr 559352-0165, äger 75,3% av aktierna vilket motsvarar 96,8% av rösterna. Proventus Capital Partners IV C AB äger i sin tur 24,7% av aktierna motsvarande 3,2% av rösterna.

V Real Estate AB, inklusive dotterbolag definieras nedan som antingen "Koncernen", "Bolaget" eller "Venandi Livs".

Verksamhetsåret 2021
Covid-19-pandemin har medfört att den makroekonomiska utvecklingen försämrats och att osäkerheten ökat. Den generella påverkan på Venandi Livs kommer att bero på hur snabbt och på vilken nivå som ekonomin stabiliseras, men hittills under pandemin har Venandi Livs under verksamhetsåret, i likhet med föregående verksamhetsår, påvisat en stark motståndskraft mot rådande förutsättningar kopplat mot Covid-19-pandemin. Den effekt som har observerats är att omsättningen för livsmedelsbutikerna har ökat vilket är positivt för Venandi livs.

Under koncernens räkenskapsår 2021 genomfördes 18 fastighetsförvärv. Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 1 270,1 mkr per balansdagen. Dessa förvärv genomfördes antingen via förvärv av fastighetsägande bolag eller som direkta fastighetsförvärv.

Koncernen har per 2021-12-31 för andra gången upprättat koncernredovisning i enlighet med IFRS.

Utveckling av koncernens resultat och ställning

	2021	2019/2020
Hyresintäkter, tkr	57 654	29 152
Resultat före skatt, tkr	117 342	115 364
Överskottsgrad, % [1]	70,5%	77,6%
Balansomslutning, tkr	1 406 177	648 726
Soliditet, % [2]	27,1%	45,0%
Belåningsgrad, % [3]	46,8%	51,5%

[1] Driftsnetto/hyresintäkter
[2] Eget kapital/balansomslutningen
[3] Skulder till kreditinstitut/värdet av förvaltningsfastigheter

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 2 / 44

20220729312345

Finansiering och likviditet
Venandi Livs bedriver en kapitalintensiv verksamhet där tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att kunna utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 1 270,1 mkr vid årsskiftet. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Eget kapital, ägarinlåning och räntebärande skulder motsvarade 100 % (100 %) av Venandi Livs finansiering vid årets slut. Bolaget prioriterar i dagsläget flexibilitet vad gäller ränte- och kapitalbindning då detta bedöms skapa goda förutsättningar för såväl expansion som avkastning på ägarnas kapital. De externa lånen uppgick per den 31 december 2021 till 594,2 mkr (319,3 mkr), vilket motsvarar en belåningsgrad på 46,8% (51,5 %). Den genomsnittliga ränte- och kapitalbindningen uppgick per årsskiftet till 3 mån (3 mån) respektive 6 år (7 år). De externa lånen är inte säkrade med derivat.

Aktien och aktiekapital
V Real Estate AB ägs till 89,6% avseende aktierna och 84,5% avseende rösterna av Mel & Me Fastighet AB. Aktiekapitalet uppgår till 8 965 000 kr och antalet aktier till 8 965 000 per 2021-12-31.

Anställda
Bolaget har inte haft några anställda under verksamhetsåret och några löner har således inte utbetalats. Ersättning har utgått för styrelsearvode till ordförande.

Det externa bolaget V Real Estate Holding AB har fortsatt under verksamhetsåret haft uppdraget gällande portfölj- och tillgångsförvaltning som ingicks föregående verksamhetsår. Enligt detta avtal ansvarar V Real Estate Holding AB bland annat för att tillse ledning inklusive VD, samt funktioner för såväl sourcing som för transaktion. I tillägg har V Real Estate Holding AB åtagit sig att såsom Asset Manager förvalta fastigheterna på uppdrag av uppdragsgivaren samt ansvara för den löpande ekonomiska förvaltningen inkluderande bolagsadministration samt kvartalsvis rapportering för V Real Estate AB och dess dotterbolag.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten
De faktorer som främst utgör väsentliga risker och osäkerheter i Koncernens 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. Venandi Livs 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. Se vidare not 9 och not 11 gällande känslighetsanalyser, beskrivning av marknadsvärdering av fastigheterna samt beskrivning av finansiella risker.

Händelser efter årets utgång
Koncernens verksamhet har utvecklats enligt plan vilket innebär att genomföra styckevisa fastighetsförvärv inom dagligvaruhandel och över tid utveckla handelsplatserna. Koncernen har efter årets utgång genomfört sitt största fastighetsförvärv någonsin till ett sammanlagt värde om 302,0 mkr.

Efter perioden har V Real Estate AB förvärvats i enlighet med det LOI som tecknats under Q4 2021. Tillträde skedde den 8 mars 2022 varpå Vendus Bidco AB org.nr. 559352-0165 som i sin tur ägs till 100% av Vendus Sweden AB org.nr 559352-0165 är ny huvudägare genom förvärv av samtliga stamaktier. Följt av tillträdet har förvaltningsavtalet med V Real Estate Holding avslutats och ett nytt förvaltningsavtal och transaktionsavtal har tecknats med Vendus Sweden AB.

Den världsomfattande pandemin Covid-19 har påverkat verksamheten i begränsad omfattning. 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.

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

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 3 / 44

20220729312346

högre än index (KPI). Bolagets målsättning är att utöka Koncernens fastighetsbestånd 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 Venandi Livs verksamhet i begränsad utsträckning i och med att Bolagets fokus ligger utanför regionerna Stockholm och Göteborg.

Styrelsens arbeten och företagets styrning
Styrelsen består vid tidpunkten för undertecknandet av årsredovisningen av fem ordinarie ledamöter. Under 2022 har Sverker Thuvesson lämnat styrelsen och valts in som suppleant i Vendus Sweden AB. Styrelsen sammanträder kontinuerligt och hade fyra protokollförda ordinarie styrelsemöten under räkenskapsåret. Bolagets styrning och den interna kontrollen utgår från framtagen arbetsordning samt andra policys och riktlinjer.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
Ingen av styrelsens ledamöter ska erhålla något styrelsearvode, med undantaget att ordföranden ska erhålla ett styrelsearvode uppgående till 102 tkr per år (uppräknat med 2 % per år). Årsstämman beslutar om eventuellt arvode till övriga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.

Övriga ledande befattningshavares ersättning ingår som en del av avtalet med V Real Estate Holding AB om portfölj- och tillgångsförvaltning.

Miljöpåverkan
I 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.

Hållbarhetsarbete
I 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.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserat resultat inkl. överkursfond	186 874 299
Årets resultat	2 498 817
Summa	**189 373 116**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Utdelning	4 663 889
Överförs som överkursfond	184 709 227
Summa	**189 373 116**

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC

20220729312247

Styrelsen har beslutat att föreslå aktieägarna att på årsstämman besluta om vinstutdelning med 40,55 kr per Pref-B serie 01/02 aktie till ett sammanlagt belopp om 4 663 889 kr. Detta yttrande har upprättats i enlighet med 18 kap 4 § i aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning huruvida den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen. Styrelsens uppfattning är att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn tagen till koncernens och moderbolagets finansiella ställning och fortsatta handlingsfrihet samt med beaktande av de krav som verksamhetens art, omfattning, risker och framtida expansionsplaner ställer på koncernens och moderbolagets egna kapital och likviditet.

Beträffande koncernens samt moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 5 / 44

20220729312 48

Rapport över totalresultat, koncern

Belopp i tkr	Not	2021	2019/2020
Hyresintäkter	3	57 654	29 152
Drift- och underhållskostnader	4, 6	-16 987	-6 527
Driftnetto		**40 667**	**22 625**
Administrationskostnader	4, 6	-18 741	-11 174
Finansiella intäkter	7	22	0
Finansiella kostnader	7	-9 366	-5 748
Resultat före värdeförändringar och skatt		**12 582**	**5 703**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5	104 760	109 661
Resultat före skatt		**117 342**	**115 364**
Skatt	8	-26 481	-23 828
Årets resultat		**90 861**	**91 537**
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser		-	-
Summa totalresultat för året		**90 861**	**91 537**
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		90 861	91 537
Summa		**90 861**	**91 537**

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 6 / 44

20220729311249

Rapport över finansiell ställning, koncern

Belopp i tkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9, 10	1 270 984	620 584
Summa anläggningstillgångar		**1 270 984**	**620 584**
Omsättningstillgångar	11		
Hyresfordringar	11.3	1 326	310
Övriga fordringar	11.4	3 150	3 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11.6	2 898	659
Likvida medel	11.2	127 794	23 259
Summa omsättningstillgångar		**135 168**	**28 142**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 406 152**	**648 726**

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 7 / 44

Rapport över finansiell ställning, koncern

20220729312 50

Belopp i tkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till aktieägare i moderföretag	13		
Aktiekapital		8 965	8 850
Pågående nyemission		-	115
Övrigt tillskjutet kapital		191 723	191 723
Balanserat resultat		89 313	0
Årets resultat		90 861	91 537
Summa eget kapital		**380 861**	**292 225**
Långfristiga skulder	11		
Uppskjutna skatteskulder	8	47 386	22 284
Skulder avseende nyttjanderätter	10	884	884
Skulder till kreditinstitut	11.1	330 378	196 194
Summa långfristiga skulder		**378 648**	**219 362**
Kortfristiga skulder	11		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		263 801	122 093
Leverantörsskulder		5 105	3 717
Aktuell skatteskuld		3 826	1 687
Övriga kortfristiga skulder	11.7	355 148	1 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	18 764	7 718
Summa kortfristiga skulder		**646 644**	**137 140**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 406 152**	**648 726**

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser specificeras i not 11.5

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 8 / 44

Rapport över förändring i eget kapital, koncern

20220729312S1

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktiekapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital den 9 oktober 2019	**50**	**-**	**-**	**-**	**50**
Nyemission	8 800	-	194 086	-	**202 886**
Pågående nyemission	-	115	-	-	**115**
Emissionskostnader	-	-	-2 975	-	**- 2 975**
Uppskjuten skatt hänförlig till emissionskostnader	-	-	612	-	**612**
Årets resultat	-	-	-	91 537	**91 537**
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-
Eget kapital den 31 december 2020	**8 850**	**115**	**191 723**	**91 537**	**292 225**
Nyemission	115	-115	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-2 224	- 2 224
Uppskjuten skatt hänförlig till emissionskostnader	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	90 861	90 861
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-
Eget kapital den 31 december 2021	**8 965**	**-**	**191 723**	**180 174**	**380 861**

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 9 / 44

20220729131252

Rapport över kassaflöden, koncern

Belopp i tkr	Not	2021	2019/2020
Löpande verksamhet			
Driftsnetto		40 667	22 625
Administrationskostnader		-18 741	-11 174
Betalda räntor		-8 641	-5 748
Erhållna räntor		22	0
Betalda inkomstskatter		-1 379	-1 237
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**11 929**	**4 465**
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-378	-4 883
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		19 956	14 740
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**31 507**	**14 322**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv och investering i fastigheter	9	-545 640	-510 039
Försäljning av fastigheter	9	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**545 640**	**510 039**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån från kreditinstitut	11.1	286 829	322 884
Amortering lån från kreditinstitut	11.1	-10 937	-4 597
Upptagna lån från ägare	11.1	345 000	9 000
Utdelning		-2 224	
Amortering lån från ägare	11.1	0	-9 000
Aktiekapital, nyemission och överkursfond		0	200 688
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**618 668**	**518 975**
Årets kassaflöde		**104 535**	**23 259**
Likvida medel i början av året		23 259	0
Kursdifferens likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut	11.2	**127 794**	**23 259**

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 10 / 44

20220729312S3

Not 1 Företagsinformation

Koncernen utgörs av moderbolaget V Real Estate AB, org nr 559218-2124 och dess dotterbolag. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets postadress är Mäster Samuelsgatan 3, 2tr, 111 44 Stockholm. V Real Estate AB ska förvalta fastigheter och aktier i fastighetsbolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet. De finansiella rapporterna avser V Real Estate AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer att läggas fram för antagande vid räkenskapsåret 2021 års årsstämma.

Koncernredovisningen för år 2021 består av moderföretaget och dess dotterbolag och dotterdotterbolag, tillsammans benämnd koncernen:

Dotterbolag med säte i Stockholm	Org.nr.	Andel %
V Real Estate Livs AB	559085-5978	100
V Real Estate Livs Syd AB	559249-2176	100
V Real Estate Livs Kinna 9 AB	556782-8347	100
V Real Estate Livs Kristianstad 17 AB	559263-5386	100
V Real Estate Livs Skurup 13 AB	556964-7836	100
V Real Estate Livs Visby 15 AB	556047-0907	100
V Real Estate Livs Vimmerby 16 AB	556462-0564	100
V Real Estate Livs VÄ 18 AB	559186-3294	100
V Real Estate Livs Lerum 23 AB	559207-8629	100
V Real Estate Livs Osby 24 AB	559195-1412	100
V Real Estate Livs Syd 6 AB	559295-9190	100
V Real Estate Livs Tomelilla 22 AB	556077-4118	100
V Real Estate Livs Syd 7 AB	559294-7971	100
V Real Estate Livs Falköping 29 AB	556720-6619	100
V Real Estate Livs Syd 8 AB	559340-8536	100
V Real Estate Livs Syd 9 AB	559340-7280	100
V Real Estate Livs Syd 10 AB	559343-1116	100
V Real Estate Livs Syd 11 AB	559343-1157	100
V Real Estate Livs Syd 12 AB	559343-1140	100
V Real Estate Livs Syd 13 AB	559343-1140	100
V Real Estate Livs Båstad 30 AB	559127-7263	100
V Real Estate Livs Klippan 31 AB	556701-7305	100
V Real Estate Livs Hässleholm 32 AB	559073-9941	100
V Real Estate Högsby 28 AB	559015-4877	100
V Real Estate Livs Växjö AB	559355-4925	100
V Real Estate Livs Mellan AB	559249-2184	100
V Real Estate Livs Lindesberg 0 AB	559045-0424	100
V Real Estate Hagfors 6 AB	559102-8831	100
V Real Estate Livs Haninge 7 AB	559110-7122	100
V Real Estate Livs Gävle 10 AB	556641-7753	100
V Real Estate Livs Lindesberg 12 AB	556821-6203	100
V Real Estate Livs Ekshärad 11 AB	556735-8717	100
V Real Estate Livs Grebbestad 14 AB	559263-5352	100
V Real Estate Livs Mellan 4 AB	559263-5360	100
V Real Estate Livs Leksand 33 HB	969680-8972	100
V Real Estate Livs Mellan 5 AB	559284-0382	100

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 11 / 44

20220729131254

V Real Estate Livs Malung 34 AB	559332-0087	100
V Real Estate Livs Norr AB	559034-2019	100
V Real Estate Livs Kåge 1 AB	559035-2422	100
V Real Estate Livs Skellefteå 2 AB	559035-2414	100
V Real Estate Livs Övertorneå 3 AB	559053-3112	100
V Real Estate Livs Överkalix 4 AB	559053-3104	100
V Real Estate Livs Överkalix 5 AB	559053-3187	100
V Real Estate Livs Piteå 8 AB	559161-7591	100
V Real Estate Livs Norr 2 AB	559263-5394	100
V Real Estate Livs Kalix AFF 19 AB	559047-7419	100
V Real Estate Livs Norr 3 AB	559295-9182	100
V Real Estate Livs Kalix Sör 20 AB	559047-7427	100
V Real Estate Livs Norr 4 AB	559316-3602	100
V Real Estate Livs Munksund 21 AB	559276-6892	100
V Real Estate Livs Norr 5 AB	559316-3586	100
V Real Estate Sundsvall 26 AB	559020-2619	100
V Real Estate Livs Norr 6 AB	559316-3578	100
V Real Estate Sundsvall 27 AB	559322-5286	100
V Real Estate Livs Norr 7 AB	559321-8547	100
V Real Estate Livs Hudiksvall 25 AB	559108-3505	100
V Real Estate Livs Norr 8 AB	559321-8539	100
V Real Estate Livs Norr 9 AB	559321-8539	100

Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk
Koncernredovisningen för Koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats samt tillämpliga uttalanden (UFR).

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Rapporteringsvaluta
Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderföretagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK (tkr). Verksamheten inom Venandi Livs är per den 31 december 2021 koncentrerad till Sverige innebärande att transaktioner sker främst i SEK.

Grunder för upprättandet av redovisningen
Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhölls.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.4. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 12 / 44

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

20220729312555

Klassificering av tillgångar och skulder
Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

Not 2.2 Förändringar i redovisningsprinciperna

Detta är bolagets och koncernens andra räkenskapsår. Några förändringar i redovisningsprinciperna föreligger inte. Viktiga redovisningsprinciper sammanfattas under avsnitt 2.3 nedan. Tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt ikraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2021.

Not 2.3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Koncernredovisning
Dotterföretag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade utgifter kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskilling, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Se not 9 för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar (realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter) redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning nedan. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 13 / 44

20220729312356

uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

Intäkter
Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgör i all väsentlighet hyresintäkter.

Hyresintäkter
Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Endast den del av hyrorna som avser den aktuella perioden redovisas som intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida inte särskilda villkor i köpekontraktet anger annat.

Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring som beräknas enligt nedan:

+ Erhållen försäljningslikvid (eller verkligt värde på överförda tillgångar om det inte är en kontantaffär)
- Fastighetens verkliga värde vid periodens början
- Försäljningskostnader
- Aktiverade investeringar i fastigheten under perioden fram till försäljningstidpunkten

Finansiella intäkter
Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar, derivat samt värdepapper och finansiella fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat och finansiella skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande - finansiella instrument
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och Bolaget har presterat enligt överenskommelse. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när fakturan har mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagandet ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering finansiella instrument

Finansiella tillgångar
Klassificeringen av finansiella tillgångar baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat, eller verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen för att inkassera avtalsenliga

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 14 / 44

20220729312257

kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångar omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Bolaget omfattas inte av finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat. Verkligt värde via resultatet är alla andra instrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet. Koncernen klassificerar egetkapitalinstrument till verkligt värde via resultatet. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 10.

Finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 10.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även hyresfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Låneutgifter
Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Leasingavtal
När ett avtal ingås bedömer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasingtagare
Tomträtter
Koncernens väsentliga leasingavtal består av tomträttsavtal. Tomträttsavtal betraktas som eviga leasingavtal eftersom leasingtagaren inte kan säga upp dem. Både nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas och i övriga fall används koncernens marginella upplåningsränta per inledningsdatumet för leasingavtalet. Nyttjanderätten värderas initialt till samma belopp som leasingskulden. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingskuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde. Leasingskulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången.

Koncernen som leasinggivare
Hyresavtal där koncernen är leasinggivare genom uthyrning av förvaltningsfastigheter klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår av stycket Intäkter ovan.

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 15 / 44

20220729312S8

Avsättningar och eventualförpliktelser
Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden till åtminstone tolv månader efter balansdagen, då den klassificeras som långfristig skuld. Eventualförpliktelser redovisas när det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet. Avsättningar och eventualförpliktelser omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Inkomstskatt
Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Aktuell inkomstskatt
Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket i Sverige. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt
Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

Redovisning av kassaflöde
Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. Bankkrediter i form av kortfristiga lån inkluderas i likvida medel. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas i enlighet med den indirekta metoden.

Händelser efter balansdagen
Händelser efter balansdagen, och som bekräftar de villkor som gällde vid balansdagen, beaktas vid värdering av tillgångar och skulder.

Not 2.4 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Värdering förvaltningsfastigheter
Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 9.

Uppskjutna skattefordringar
Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i en betydligt lägre verklig skatt.

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 16 / 44

20220729312359

Hantering av osäkra fordringar
Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader. Se not 11.3.

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper
När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

Klassificering av förvärv
En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Bolagets bedömning har för samtliga genomförda förvärv under perioden inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.
När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och också goodwill.

Not 3 Fördelning av hyresintäkter

Hyresintäkter fördelade utifrån kedjetillhörighet	2021	2019/2020
ICA	30 654	19 831
Axfood	4 801	2 216
Coop	8 194	1 378
Övriga dagligvaror och apotek	6 724	896
Summa dagligvaror	**50 372**	**24 322**
Övriga hyresgäster	6 932	4 617
Övriga intäkter (drifttillägg)	349	213
Summa totala hyresintäkter	**57 654**	**29 152**

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 17 / 44

20220729312260

Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2021	2019/2020
Drift- och underhållskostnader		
Taxebundna kostnader	3 842	1 888
Drift och underhåll	9 094	4 019
Fastighetsskatt	2 076	620
Övrigt	1 974	0
Summa drifts- och underhållskostnader	**16 987**	**6 527**

	2021	2019/2020
Administrationskostnader		
Styrelsearvode	102	100
Fastighetsförvaltningsarvode	10 474	4 869
Konsultkostnader	5 965	1 117
Revisionsuppdrag	1 774	604
Fastighetsvärdering	-	239
Advokatkostnader	-	1 658
Övrigt	426	2 587
Summa administrationskostnader	**18 741**	**11 174**

	2021	2019/2020
Ersättning till revisorer		
Revisionsuppdrag, EY	1 184	712
Revisionsuppdrag, Stromson	-	242
Övriga tjänster	240	-
Summa ersättning till revisorer	**1 424**	**954**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som skall utmynna i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterad till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.

Not 5 Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

	2021	2019/2020
Orealiserad värdeförändring	104 760	109 661
Realiserad värdeförändring	-	-
Summa värdeförändringar	**104 760**	**109 661**

Värderingsmetodik för förvaltningsfastigheter framgår av not 9 nedan.

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 18 / 44

20220729131261

Not 6 Information om personal och styrelse

Venandi Livs har inga anställda och några löner har inte utbetalats.

Styrelseordförande har under 2021 erhållit 102 tkr (100 tkr) i ersättning, i enlighet med beslut på ordinarie årsstämma. Övriga ledande befattningshavares ersättning ingår som en del av avtalet med V Real Estate Holding AB om portfölj- och tillgångsförvaltning.

Fördelning av män och kvinnor inom styrelsen	**2021**	**2020**
Kvinnor	-	-
Män	6	6
	6	**6**

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	**2021**	**2019/2020**
Ränteintäkter	22	0
Summa finansiella intäkter	**22**	**0**

Finansiella kostnader	**2021**	**2019/2020**
Räntekostnader		
Externa lån	9 291	5 144
Lån från aktieägare	0	278
Räntekostnad nyttjanderätt	27	27
Övriga finansiella kostnader	48	300
Summa finansiella kostnader	**9 366**	**5 748**

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 19 / 44

20220729312 62

Not 8 Skatter

De huvudsakliga komponenterna gällande koncernens skattekostnader är följande:

Resultaträkning koncernen	**2021**	**2019/2020**
Aktuell skatt på årets resultat	-2 249	-1 237
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-24 232	-22 590
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**-26 481**	**-23 828**

Avstämning av effektiv skattesats	**2021**	**2019/2020**
Resultat före skatt	117 342	115 364
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 20,6 % (21,4 %)	-24 172	-24 573
Effekt av uppskjuten skatt beräknad med 20,6 %	-	181
Värdeförändring förvaltningsfastighet ej uppskjuten skatt	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-
Skatteeffekt utnyttjande av underskottsavdrag som ej värderats	-1331	5
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1018	-39
Övrigt	40	597
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**-26 481**	**-23 828**
Effektiv skatt	*22,57%*	*20,7%*

Under 2021 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Uppskjuten skatt	**2021-12-31**	**Förändring**	**2020-12-31**
Hänförligt till			
Förvaltningsfastigheter	-46 890	-24 913	-21 977
Obeskattade reserver	-496	-496	-
Övrigt	-	306	-306
Nettoskuld uppskjuten skatt totalt	**-47 386**	**-25 103**	**-22 284**
Årets förändring av nettoskuld uppskjuten skatt		-25 103	
Obeskattade reserver		496	
Uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år		376	
Kostnad för uppskjuten skatt redovisad i årets resultat		**-24 231**	

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 20 / 44

20220729312 63

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Venandi Livs har en fastighetsportfölj som per 31 december 2021 omfattar 1270,1 mkr (619,7 mkr).

	2021	2020
Ingående värde	619 700	0
Förvärv och investering i fastigheter	545 640	510 039
Tillgångar med nyttjanderätt	884	884
Avyttringar	0	0
Orealiserad värdeförändring	104 760	109 661
Redovisat värde per 31 december	**1 270 984**	**620 584**

Värderingsmetod och väsentliga antaganden
Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.
Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.
Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.
Nivå 3: Icke observerbara data för tillgången eller skulden

Samtliga värderingar har gjorts utifrån nivå 3 enligt ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Det har inte förekommit någon överföring av fastigheter mellan olika värderingskategorier under 2021.

Värderingsmetoden enligt nivå 3 innebär att V Real Estate AB tillämpar en avkastningsbaserad metod. Den vanligast använda kalkylperioden är 10 år. Kalkylperiod väljs utifrån fastighetsekonomiska förutsättningar för fastigheten som värderas, t.ex. längd på hyresavtal, kostnader etc. Direktavkastningskrav bedöms utifrån transaktioner utförda på fastighetsmarknaden.

Kalkylräntan beräknas med Gordons formel, k=(1+dr)(1+i)-1, dr= direktavkastningskrav, i=inflation. Kalkylräntan kan även bedömas olika för kassaflödet och restvärdesbedömningen, då risken under kassaflödet/kalkylperioden i vissa fall kan bedömas som lägre. En marknadshyra bedöms för varje enskilt hyresavtal som antas börjar löpa vid utgående hyresperiod. En långsiktig vakans bedöms alltid och appliceras vid utgående hyresavtal. Drifts- och underhållskostnader bedöms med hänsyn till fastighetsägarens historiska utfall samt siffror från REPAB. Driftsnetton under kassaflödet diskonteras med antagen kalkylränta. Diskonteringen sker i slutet av året.

Restvärdet beräknas enligt värderingspraxis då man använder det efter kalkylperiodens slut efterföljande års driftsnetto d.v.s. år 11 om kalkylperioden är 10 år. Ett direktavkastningskrav bedöms för restvärdet och sedan diskonteras restvärdet med en kalkylränta till ett nuvärde.

Varje enskild fastighet har vissa unika karakteristika vilket innebär att det finns vissa skillnader i värderingsparametrar. Venandi Livs har dock tillämpat samma värderingsmetodik för samtliga fastigheter.

Viktiga värderingsparametrar	Intervall
Inflationsantagande %	1,30 - 2,00
Direktavkastning %	5,00 - 6,54
Kalkylränta %	7,09 - 8,67
Långsiktig vakansgrad %	3,00 – 6,46
Hyresvärde kr per kvm	363 - 1675

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 21 / 44

20220729312 64

Värderingsprocess
Venandi Livs anlitar externa fastighetskonsulter och värderingsinstitut att utföra värderingar av fastigheterna i Bolagets fastighetsportfölj. Fullständiga externa värderingar sker årsvis med värderingstidpunkt per 31 december. Utöver detta skall en fastighet värderas om den förändras väsentligt vad gäller t.ex. uthyrningsgrad och investeringar. För verksamhetsåret har Newsec varit utsedd som ansvarig värderare i samband med förvärv samt årsskiftesvärdering.

För samtliga förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde antas maximal och bästa användning.

Känslighetsanalys
Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Vid fastighetsvärderingar anges ofta ett värderingsintervall som återspeglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

I nedanstående tabeller beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i vissa viktiga värderingsparametrar. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

	Värdepåverkan Mkr	
Förändring av parametrar	**+**	**-**
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenheter	-43	45
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenheter	-61	74
Marknadshyra lokaler +/- 5 procentenheter	58	-58
Långsiktig vakansgrad +/- 2 procentenheter	-19	19
Drift och underhåll +/- 10 procent	-23	23

Per den 31 december 2021 innehas fastigheter för uthyrning vilka klassificeras som operationella leasingavtal. Kontraktslängden för dessa avtal är vanligen mellan 3 och 5 år. Avtalen kan innehålla klausuler om option att bryta avtalet innan utgången av hyresperioden eller förlänga till motsvarande villkor. Hyran är vanligen indexreglerad samt kan innehålla tillägg för tillkommande hyra kopplat mot butikens tillväxt och omsättning. Som tillägg till bashyran utgår tillägg för fastighetsskatt baserat på faktisk kostnad som hyresvärden haft i normalfallet.

Koncernen innehar inga förvaltningsfastigheter som redovisas som finansiella leasingavtal per den 31 december 2021.

Not 10 Leasing

Koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt förändringar under året.

	Nyttjanderättstillgångar Tomträtter	**Leasingskulder**
Ingående balans 2021-01-01	**884**	**884**
Tillkommande avtal	-	-
Avskrivningar	-	-
Avslutade avtal	-	-
Omvärdering av avtal	-	-
Räntekostnader	-	27
Leasingavgifter	-	-27
Utgående balans 2021-12-31	**884**	**884**

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 22 / 44

20220729312 65

Not 11 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad mot olika slags finansiella risker; ränterisk, kreditrisk samt likviditetsrisk. Venandi Livs övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Styrelsen i Bolaget har fastställt finanspolicyn för koncernen. Koncernen ska ha en belåningsgrad om maximalt 65 %, mätt som externa lån i förhållande till fastighetsvärdet. Mot bakgrund av koncernens ägarperspektiv, synen på räntemarknaden och den finansiella marknaden i stort samt viljan att ha god flexibilitet tillämpas kort kapitalbindning, innebärande löptid på 2 år för nya externa lån. Räntebindningstiden fastställs utifrån en bedömning av den korta och långa räntan för att uppnå en stabil och långsiktig riskjusterad avkastning.

Tabellen nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

31 dec 2021	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hyresfordringar	1 326	-	1 326	1 326
Upplupna intäkter och övriga fordringar	6 048	-	6 048	6 048
Likvida medel	127 819	-	127 819	127 819
Summa	**135 193**	**-**	**135 193**	**135 193**

31 dec 2020	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hyresfordringar	310	-	310	310
Upplupna intäkter och övriga fordringar	4 573	-	4 573	4 573
Likvida medel	23 259	-	23 259	23 259
Summa	**28 142**	**-**	**28 142**	**28 142**

31 dec 2021	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Räntebärande skulder inklusive aktieägarlån	594 179	-	594 179	594 179
Aktieägarlån	345 000		345 000	345 000
Upplupna kostnader och övriga skulder	28 946	-	28 946	28 946
Leverantörsskulder	5 105	-	5 105	5 105
Summa	**973 220**	**-**	**973 220**	**973 220**

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 23 / 44

20220729312666

31 dec 2020	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Räntebärande skulder				
inklusive aktieägarlån	319 287	-	319 287	319 287
Upplupna kostnader och övriga skulder	8 643	-	8 643	8 643
Leverantörsskulder	3 717	-	3 717	3 717
Summa	**331 647**	**-**	**331 647**	**331 647**

Verkligt värde
Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde eller där verkligt värde upplyses om ska klassificeras enligt en värderingshierarki. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2)
- Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata) (nivå 3)

Räntebärande skulder
Verkligt värde av skulder beräknas med hjälp av diskonterade kassaflöden. Verkligt värde av skulder beräknas per 31 december 2021 till 594,2 mkr (319,3 mkr).

Övriga finansiella tillgångar och skulder
För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder och övriga skulder, anses det redovisade värdet vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet.

Ränterisk
Räntekostnaderna är Koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Förutsättningarna på räntemarknaden och i sin tur på ränteläget kan förändras. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.

Per den 31 december 2021 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med ca 5,9 mkr (3,2 mkr) efter hänsyn tagen till utestående räntederivat, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den räntebärande nettoskuldpositionen för Koncernen som helhet, inbegripet kassa och banktillgodohavanden uppgick till omkring 466,4 mkr (296 mkr). Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet alla räntederivat, men exklusive kassa och banktillgodohavanden, uppgick per den 31 december 2021 till 3 månader.

Kreditrisk
Koncernen är exponerad mot kreditrisker i sin fastighetsuthyrningsverksamhet. Denna kreditrisk hanteras främst genom att hyresgäster betalar i förskott. Dessutom görs kreditprövningar av hyresgäster innan hyresavtal ingås. Utestående hyresfordringar bevakas löpande. Analyser av förfallna hyresfordringar framgår av not 11.3. Kreditförlusterna uppgår till ringa belopp i förhållande till koncernens totala intäkter.
Kreditrisk föreligger även för banktillgodohavanden och räntederivat i de fall dessa har ett positivt värde. Koncernen ingår enbart avtal med banker med kreditrating A+ för att minimera denna risk. Den maximala exponeringen för kreditrisker är de redovisade värdena per balansdagen för varje typ av finansiell tillgång.

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 24 / 44

20220729312 67

Likviditet och refinansieringsrisk
Med likviditets- och refinansieringsrisk menas risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lån ska omsättas, samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet.

Likviditets- och refinansieringsrisken begränsas genom spridning av kreditförfall och kreditgivare. Venandi Livs kreditgivare utgörs av Swedbank och de lokala Sparbankerna.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2021. Dessutom inkluderas samtliga derivat med positiva och negativa betalningsflöden. Finansiella skulder med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg per samma datum. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten.

Förfallotid	Räntebärande skulder	Leverantörs-skulder	Övriga skulder	Totalt
0-6 månader	33 191	5 105	355 158	393 454
6-12 månader	230 610	0	0	230 610
1-2 år	219 645	0	0	219 645
2-3 år	0	0	0	0
3-5 år	21 850	0	0	21 850
>5 år	88 883	0	0	88 883
Summa	**594 179**	**5 105**	**355 158**	**954 442**

Bolag inom Venandi Livs har genom låneavtal med banker förbundit sig att uppfylla och inte överskrida vissa nyckeltal. De väsentligaste nyckeltalen är räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Venandi Livs koncernen uppfyllde alla bankkrav den 31 december 2021.

Riskhantering av kapital
Venandi Livs finanspolicy styr företagets och koncernens finansieringsverksamhet och reglerar olika variabler för att säkerställa en balanserad hantering av de finansiella riskerna.

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan Koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och redovisat eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål.

Nedanstående tabell visar hur Venandi Livs finansieras per den 31 december 2021.

	31-dec-21
Aktiekapital	8 965
Pågående nyemission	0
Överkursfond	189 499
Inlånat kapital PCP	345 000
Externa lån	594 168
Summa finansiering	**1 137 632**

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 25 / 44

20220729131268

Not 11.1 Räntebärande krediter och lån

Koncernens räntebärande krediter och lån	31-dec-21	31-dec-20
Långfristiga:		
Banklån (fast ränta)	0	0
Banklån (rörlig ränta)	330 378	196 194
Aktieägarlån	0	0
Summa långfristiga skulder	**300 378**	196 194
Kortfristig skuld kreditinstitut och övriga externa långivare	263 801	123 093
Summa kortfristiga skulder	**263 801**	**123 093**
Summa räntebärande krediter och lån	**594 179**	**319 287**

Koncernens exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktsenliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

31-dec-21	Högst 6 månader	6–12 månader	1–5 år	Mer än 5 år	Summa
Lånebelopp	594 179	0	0	0	**594 179**

31-dec-20	Högst 6 månader	6–12 månader	1–5 år	Mer än 5 år	Summa
Lånebelopp	318 287	1 000	0	0	**319 287**

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 2,65% (2,57%) per den 31 december 2021. Av de externa lånen har samtliga upptagits i SEK.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet med 594,2 mkr (318,3 mkr). De säkerheter som ställts är teckningsåtagande av ägaren, pantbrev i Koncernens förvaltningsfastigheter samt aktier i dotterbolag. En outnyttjad checkkredit finns om 0 mkr (0 mkr).

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder.

Förfallotider för långfristiga låneskulder är enligt följande:	**31-dec-21**	**31-dec-20**
Mellan 1 och 2 år	219 645	137 767
Mellan 2 och 3 år	0	0
Mellan 3 och 4 år	0	0
Mellan 4 och 5 år	21 850	4 008
> 5 år	88 883	54 419
Summa	**330 378**	**196 194**

		Icke kassaflödespåverkande förändringar		
	9 okt 2019	**Kassaflöden**	**Omklassificering**	**31 dec 2020**
Långfristiga lån	0	196 194	0	196 194
Kortfristiga lån	0	123 093	0	123 093
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	0
Summa skulder härrörande från finansierings-verksamheten	**0**	**319 287**	**0**	**319 287**

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 26 / 44

20220729312 69

		Icke kassaflödespåverkande förändringar	
	1 jan 2021	**Kassaflöden**	**Omklassificering**	**31 dec 2021**
Långfristiga lån	196 194	134 184	0	330 378
Kortfristiga lån	123 093	140 708	0	263 801
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	0
Summa skulder härrörande från finansierings-verksamheten	**319 287**	**274 892**	**0**	**594 179**

Not 11.2 Kassa och banktillgodohavanden

	31 dec 2021	**31 dec 2020**
Banktillgodohavanden och kassamedel	127 819	23 259
Spärrade medel	0	0
Summa	**127 819**	**23 259**

Not 11.3 Hyresfordringar

	31 dec 2021	**31 dec 2020**
Hyresfordringar	1 508	531
Avsättning för osäkra fordringar	-182	-220
Summa	**1 326**	**310**

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2021

	Förfallna fordringar	**Förfallna fordringar – avsättningar gjorda**	**Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda**
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	1327	-	1326
Förfallna sedan 31–60 dagar	28	28	-
Förfallna sedan 61–90 dagar	10	10	-
Förfallna sedan 91–180 dagar	103	103	-
Förfallna sedan mer än 180 dagar	41	41	-
Summa förfallna fordringar	**1 508**	**182**	**1326**
Ej förfallna fordringar	-	-	-
Summa	**1 508**	**182**	**1326**

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 27 / 44

20220729312270

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar den 31 dec 2020

	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	32	-	32
Förfallna sedan 31–60 dagar	13	-	13
Förfallna sedan 61–90 dagar	16	-	16
Förfallna sedan 91–180 dagar	83	28	55
Förfallna sedan mer än 180 dagar	194	192	2
Summa förfallna fordringar	**339**	**220**	**119**
Ej förfallna fordringar	192	-	192
Summa	**531**	**220**	**310**

Avsättningar för osäkra hyresfordringar och andra fordringar

	31-Dec-21	31-Dec-20
Avsättning för osäkra hyresfordringar vid årets början	220	-
Avsättning under året	113	66
Tillkommande vid förvärv	-151	155
Återförda definitivbokade hyresförluster	-	-
Avgående vid försäljning	-	-
Summa	**182**	**220**

Not 11.4 Övriga kortfristiga fordringar

	31 dec 2021	31 dec 2020
Övriga fordringar	2 537	3 171
Momsfordran	613	743
Summa	**3 150**	**3 914**

Not 11.5 Ställda säkerheter för egna skulder

För skulder till kreditinstitut:	31 dec 2021	31 dec 2020
Pantsatta aktier i dotterföretag	215 357	170 962
Fastighetsinteckningar	637 733	301 979
Summa	**853 090**	**472 941**

Tillgångarna som anges i noten kan tas i anspråk vid överträdelser av villkor enligt facilitetsavtal med banker.

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 28 / 44

20220729131271

Not 11.6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec 2021	31 dec 2020
Finansiella kostnader	597	189
Hyresrabatter	775	419
Driftkostnader	1 455	47
Övrigt	71	5
Summa	**2 898**	**659**

Not 11.7 Övriga kortfristiga skulder

	31 dec 2021	31 dec 2020
Moms	-	284
Revers Köpeskilling	7 000	-
Skuld till ägare	345 000	-
Övrigt	3 158	1 642
Summa	**355 158**	**1 926**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec 2021	31 dec 2020
Förutbetalda hyror	13 927	5 469
Driftskostnader	1 099	117
Ränta	1 233	507
Övrigt	2 505	1 625
Summa	**18 764**	**7 718**

Not 13 Aktier och aktiekapital

	Antal Aktier	Aktiekapital
Per 9 oktober 2019	50 000	50 000
Per 31 december 2020	8 850 000	8 850 000
Per 31 december 2021	8 965 000	8 965 000

V Real Estate AB har utgivit såväl stamaktier som preferensaktier i Serie A och Serie B. Preferensaktier är ett aktieslag där aktierna har företräde (preferens) framför övriga aktieslag till ekonomiska rättigheter i aktiebolaget. Preferensaktieägare har förtur till bolagets avkastning. Stamaktier innehar ett röstvärde om 1 och preferensaktier i såväl serie A som serie B har ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst per aktie.

I rapport över finansiell ställning redovisas preferensaktierna tillsammans med stamaktierna under rubriken aktiekapital. Per den 31 december 2021 uppgår det registrerade aktiekapitalet till 8 965 000 kronor och fördelar sig på 350 000 stamaktier och 8 500 000 preferensaktier Serie A, 115 000 preferensaktier motsvarande ett aktiekapital om 115 000 kronor i Serie B-1 och Serie B-2.

Per utgången av året finns det en ägarinlåning med räntefri grund. Det finns dock en överenskommelse att denna inlåning ska omfattas av desamma villkor som för de existerande preferensaktierna. Överenskommelsen omfattar i sådana fall ett åtagande om 4 578 889 kronor.

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 29 / 44

20220729131272

Den 8 mars beslutade extra bolagsstämma i bolaget om minskning av aktiekapitalet med 8 500 000 kronor tillsammans med indragning av samtliga preferensaktier av serie A samt utbetalning av totalt 101 065 000 kronor till innehavarna av preferensaktier av serie A. Vid samma bolagsstämma beslutades om en fondemission om 8 500 000 kronor utan utgivande av nya aktier. Besluten registrerades hos Bolagsverket den 31 mars 2022.

Rätt till vinstutdelning regleras i sin helhet genom den av extra bolagsstämma (8 mars 2022) fastställda bolagsordningen. Beslutar bolagsstämma om vinstutdelning ska preferensaktie av serie B medföra företrädesrätt framför preferensaktie av serie A och stamaktierna. Vidare har preferensaktie i serie A företräde framför stamaktie. Om ingen utdelning lämnats eller om endast vinstutdelning understigande stipulerad beloppsmässig företrädesrätt lämnats enligt vad som anges i bolagsordningen skall motsvarande mellanskillnad ha företräde i efterföljande års utdelningar. Sådan förskjutning skall uppräknas i enlighet med villkor i den fastställda bolagsordningen.

Not 14 Upplysningar om transaktioner med närstående

V Real Estates AB har ingått ett avtal om portfölj- och bolagsförvaltning med V Real Estate Holding AB. Enligt detta avtal har V Real Estate Holding AB uppdraget att förvalta fastigheterna på uppdrag av uppdragsgivaren samt den löpande ekonomiska förvaltningen inkluderande bolagsadministration samt enklare månadsvis rapportering. för V Real Estates AB med tillhörande dotterbolag, innebärande bland annat

- Ledning, rapportering och uppföljning ekonomi övergripande.
- Uthyrning av vakanta lokaler.
- Kontraktsförvaltning och omförhandlingar.
- Utveckling av respektive fastighet samt aktiv och närvarande förvaltning med driftoptimering/teknisk styrning.
- Upphandling samt styrning av extern operatör avseende fastighetsskötsel/yttre underhåll (fastighetsskötsel och arvode för denna ligger utanför AM-arvodet)
- Upphandling av för driften nödvändiga driftavtal.

Arvodet till V Real Estate Holding AB för år 2021 uppgick till 10,2 mkr (4,9 mkr). Avtalet med V Real Estate Holding AB har en löptid som sträcker sig över flera år.

V Real Estates AB har ingått ett avtal med Mel & Me Fastigheter AB om att bistå uppdragsgivaren med operationell rådgivning rörande kommersiell förvaltning. Arvodet till Mel & Me Fastigheter AB för räkenskapsåret uppgick till 0,1 mkr (0,1 mkr). Avtalet med Mel & Me Fastigheter AB har en löptid som sträcker sig över flera år.

Not 15 Händelser efter rapportperiodens utgång

Verksamheten har utvecklats enligt plan och ytterligare fastighetsförvärv har genomförts till ett sammanlagt värde av 302,0 mkr.

Efter perioden har V Real Estate AB förvärvats i enlighet med det LOI som tecknats under Q4 2021. Tillträde skedde den 8 mars 2022. För ytterligare information om det nya ägarförhållandet hänvisas till förvaltningsberättelsen.

Den världsomfattande pandemin Covid-19 har påverkat verksamheten i begränsad omfattning. 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.

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 30 / 44

Moderbolagets resultaträkning

20220729312 73

Belopp i tkr	Not	2021	2019/2020
Intäkter	2	10 488	4 959
Administrationskostnader	3, 4	-14 816	-7 006
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	5	-	-
Finansiella kostnader	5	-2	-578
Resultat av andelar i koncernbolag	7	0	0
Resultat efter finansiella poster		**-4 329**	**-2 625**
Erhållna koncernbidrag		6908	-
givna koncernbidrag		-79	-
Bokslutsdispositioner		**6829**	**-**
Resultat före skatt		**2 499**	**-2 626**
Aktuell skatt	6	0	0
Årets resultat		**2 499**	**-2 625**

Rapport över totalresultat har inte upprättats då moderföretaget saknar transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat.

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 31 / 44

Moderbolagets balansräkning

20220729312274

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	7	529 566	8 601
Uppskjuten skatt	6	612	612
Summa finansiella anläggningstillgångar		**530 178**	**9 213**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		15 372	182 838
Övriga fordringar		1 115	6 449
Förutbetalda kostnader		73	66
Likvida medel		22	486
Summa omsättningstillgångar		**16 662**	**189 838**
SUMMA TILLGÅNGAR		**546 840**	**199 052**

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC

20220729312775

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	8	8 965	8 850
Pågående nyemission		-	115
Fritt eget kapital			
Överkursfond		189 498	191 722
Balanserat resultat		-2 625	0
Årets resultat		2 499	-2 625
Summa eget kapital		**198 338**	**198 062**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 837	584
Övriga kortfristiga skulder		345 079	200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	586	206
Summa kortfristiga skulder		**348 502**	**989**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**546 840**	**199 052**

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser specificeras i not 10

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 33 / 44

20220729312776

Förändring av moderbolagets eget kapital

Belopp i tkr	Aktie kapital	Pågående nyemission	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital per den 11 september 2019	**50**	**0**	**0**	**0**	**0**	**50**
Nyemission	8 800	-	194 085	-	-	202 885
Pågående nyemission	-	115	-	-	-	115
Emissionskostnader	-	-	-2 975	-	-	-2 975
Uppskjuten skatt hänförligt till emissionskostnad	-	-	612	-	-	612
Årets resultat	-	-	-	-	-2 625	-2 625
Eget kapital per den 31 december 2020	**8 850**	**115**	**191 722**	**0**	**-2 625**	**198 062**
Nyemission	115	-115	-	-	-	344 973
Utdelning	-	-	-2 224	-	-	-2 224
Omföring fg års resultat	-	-	-	-2 625	2 625	-
Årets resultat	-	-	-	-	2 499	2 499
Eget kapital per den 31 december 2021	**8 965**	-	**189 498**	**- 2 625**	**2 499**	**198 338**

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC

20220729312777

Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	2021	2019/2020
Löpande verksamhet			
Intäkter		10 488	4 959
Administrationskostnader		-14 816	-7 006
Erhållna räntor		-	0
Betalda räntor		-3	-578
Betalda inkomstskatter		-	0
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**-4 330**	**- -2 625**
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		12 076	-189 352
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		2 512	989
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**10 258**	**-190 987**
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Aktieägartillskott till dotterföretag	7	-353 499	
Förvärv av andelar i dotterföretag	7	-	-8 601
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-353 499**	**-8 601**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Lån från aktieägare		345 000	-
Aktiekapital, nyemission och överkursfond		-	200 075
Utdelning		-2 224	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**342 776**	**200 075**
Årets kassaflöde		**-466**	**486**
Kassa och banktillgodohavanden i början av året		486	0
Kassa och banktillgodohavanden vid årets slut		**22**	**486**

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 35 / 44

20220729312778

Noter till moderbolagets årsredovisning

Not 1 Grunder för årsredovisningens upprättande

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.

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.

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

Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott
Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.
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.

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 36 / 44

20220729131279

Not 2 Intäkter

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

Not 3 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2021	2019/2020
Portfölj- och bolagsarvode	184	184
Fastighetsförvaltningsarvode	10 175	4 869
Konsultkostnader	4 340	1 379
Advokatkostnader	15	492
Övrigt	102	81
Summa administrationskostnader	**14 816**	**7 006**

Not 4 Ersättning till revisorer

EY	2021	2019/2020
Revisionsuppdrag	1 210	120
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
Summa ersättning till revisorer	**1 210**	**120**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som skall utmynna i rapport eller intyg etc. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterad till skatter och moms. Allt annat är övriga tjänster.

Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

	2021	2019/2020
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0
Övriga finansiella intäkter	0	0
Övriga ränteintäkter	0	0
Summa	**0**	**0**

Finansiella kostnader	**2021**	**2019/2020**
Räntekostnader, aktieägarlån	0	278
Räntekostnader till dotterföretag	0	0
Övriga finansiella kostnader	2	300
Summa	**2**	**578**

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 37 / 44

20220729312 80

Not 6 Skatter

De huvudsakliga komponenterna i redovisade skattekostnader är följande:

Redovisad skatt i årets resultat	**2021**	**2019/2020**
Aktuell skatt på årets resultat	0	0
Korrigering av skatt från föregående år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt	0	0
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skattesats	**2021**	**2019/2020**
Resultat före skatt	2499	-2 625
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % (21,4 %)	-514	562
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0	0
Skatteeffekt av koncernutjämning av räntenetto	0	0
Ej beaktade underskottsavdrag	0	-562
Nyttjande av tidigare års underskottsavdrag	514	0
Övrigt	0	0
Redovisad skattekostnad	**0**	**0**

Den genomsnittliga skatten är -20,6 % (-21,4 %). Under 2021 har ingen skatt redovisats i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Uppskjuten skatt	**2021-12-31**	**Förändring**	**2020-12-31**
Uppskjuten skattefordran	612	0	612
Nettoskuld uppskjuten skatt totalt	**612**	**0**	**612**
Årets förändring av nettofordran uppskjuten skatt		0	
Kostnad för uppskjuten skatt redovisad i årets resultat		**0**	

Not 7 Aktier i dotterföretag

V Real Estate AB: s direktägda dotterbolag förtecknas i tabellen nedan. För fullständig koncernbild se not 1 för koncernredovisningen.

Dotterföretag	**Org nr**	**Säte**	**Andel, %**	**Bokfört värde**	**Eget kapital**
V Real Estate Livs AB	559085-5978	Stockholm	100	529 566 084	521 102
Totalt				**529 566 084**	**521 102**

Ingående anskaffningsvärde	**8 601 180**
Förvärvat bolag	0
Lämnade/återbetalade aktieägartillskott	520 965 084
Utgående anskaffningsvärde	**529 566 264**

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 38 / 44

20220729312 81

Not 8 Aktier och aktiekapital

	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**

Koncernens not 13 beskriver aktier och aktiekapital

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31-dec-21	31-dec-20
Konsultkostnader	426	191
Revisionsarvode	160	15
Övrigt	0	0
Summa	**586**	**206**

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

För skulder till kreditinstitut:	31-dec-21	31-dec-20
Pantsatta aktier i dotterföretag	-	-
Borgen för lån i dotterbolag	594 179	198 280
Summa	**594 179**	**198 280**

Not 11 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

	31-dec-21
Balanserat resultat inkl. överkursfond	186 874 299
Årets resultat	2 498 817
Summa	**189 373 116**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Utdelning	4 663 889
Överförs som överkursfond	184 709 207
Summa	**189 373 116**

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 39 / 44

20220729231282

Not 12 Händelser efter rapportperiodens utgång

Efter perioden har V Real Estate AB förvärvats i enlighet med det LOI som tecknats under Q4 2021. Tillträde skedde den 8 mars 2022. För ytterligare information om det nya ägarförhållandet hänvisas till förvaltningsberättelsen.

Den världsomfattande pandemin Covid-19 har påverkat verksamheten i begränsad omfattning. 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 den 27 april 2022

Håkan Bryngelsson
Styrelsens ordförande

Mounir Tajiou
Styrelseledamot

Jens Rastad
Styrelseledamot

Sorin Valdman
VD tillika styrelseledamot

Mattias Bülow
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 27 april 2022

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC Oneflow ID 2976389 Sida 40 / 44

20220729311283

Building a better working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för V Real Estate 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 moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

20220729312 84

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av V Real Estate 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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

✔ Signerat 2022-04-27 16:58:56 UTC

20220729312B5

Deltagare

MOUNIR TAJIOU Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2022-04-27 14:42:21 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MOUNIR TAJIOU — Datum

Mounir Tajiou
mounir@melandme.se

Leveranskanal: E-post

JENS RASTAD Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2022-04-27 15:58:51 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENS OLOF MARTIN RASTAD — Datum

Jens Rastad
jens@venandifast.se

Leveranskanal: E-post

SORIN VALDMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2022-04-27 16:11:49 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marin Sorin Valdman — Datum

Sorin Valdman
sorin@venandifast.se

Leveranskanal: E-post

MATTIAS BÜLOW Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2022-04-27 15:17:53 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BÜLOW — Datum

Mattias Bülow
Mattias@realvm.se

Leveranskanal: E-post

HÅKAN BRYNGELSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2022-04-27 14:50:00 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sten Håkan Bryngelsson — Datum

Håkan Bryngelson
hakan.bryngelson@abadvance.se

Leveranskanal: E-post

JOHAN EKLUND 19750831-0112 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-27 16:58:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Fredrik Axel Eklund

Datum

Johan Eklund
johan.eklund@se.ey.com
+46705687825
19750831-0112

Leveranskanal: E-post

20220729312B6