

Årsredovisning

för

V Real Estate Livs Hässleholm 32 AB

559073-9941

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Hässleholm 32 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 25 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 25 april 2023


Jens Rastad

Årsredovisning

för

V Real Estate Livs Hässleholm 32 AB

559073-9941

Räkenskapsåret

2022

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Elena Senobip

Elena Senobip

070 - 424 - 71 - 64

Styrelsen för V Real Estate Livs Hässleholm 32 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget omfattar ägande och förvaltning av fastigheter.

Bolaget är ett hel ägt dotterbolag till V Real Estate Livs Syd AB, org.nr 559249-2176, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till V Real Estate Livs AB, org.nr 559085-5978. V Real Estate Livs AB ägs till 100% av V Real Estate AB, org.nr 559218-2124.

V Real Estate AB ägs till 98,4% av Vendus Bidco AB, org.nr. 559347-5568, som i sin tur är ett hel ägt dotterbolag till Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, där koncernredovisning upprättas.

Samtliga bolag har säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen och ledningen övervakar utvecklingen kring den pågående konflikten i Ukraina. För närvarande är det svårt att bedöma direkta och indirekta effekter för bolagets verksamhet, men styrelsen och ledningen följer noggrant den utveckling som i slutet av 2022 gett ökade elpriser och marknadsräntor, och detta för att kunna hantera eventuella större förändringar som kan komma att påverka verksamheten.

Under räkenskapsåret har bolaget fusionerats med V Real Estate Livs Syd 13 AB, org.nr. 559343-1140.

Bolaget har även under året ändrat namn från Tyringe Älgen AB till nuvarande V Real Estate Livs Hässleholm 32 AB.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020/21 | 2019/20 |
|-----------------------------------|-------|------|---------|---------|
| Antal månader | 12 | 8 | 12 | 12 |
| Nettoomsättning | 1 461 | 944 | 1 463 | 1 377 |
| Resultat efter finansiella poster | 408 | 559 | 1 170 | 1 055 |
| Soliditet (%) | 27,3 | 94,0 | 13,6 | 10,6 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nettoomsättning varierat med mer än 30% på grund av förkortat föregående räkenskapsår.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas.

20230525 12021

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 2 600 580 | 956 999 | 3 607 579 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | 956 999 | -956 999 | 0 |
| Övertaget resultat i samband med fusion | | -3 617 998 | | -3 617 998 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 7 129 320 | | 7 129 320 |
| Årets resultat | | | 300 735 | 300 735 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 7 068 901 | 300 735 | 7 419 636 |

Ej återbetalade ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 9 639 953 kronor.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|------------------|
| balanserad vinst | 7 068 901 |
| årets vinst | 300 735 |
| | 7 369 636 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 7 369 636 |
| | 7 369 636 |

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-05-01
-2021-12-31
(8 mån)

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

1 461 107

943 557

Övrig omsättning

902

0

Summa rörelseintäkter

1 462 009

943 557

Rörelsekostnader

Direkta fastighetskostnader

-325 538

-1 477

Övriga externa kostnader

-333 405

-237 775

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-65 176

-43 128

Summa rörelsekostnader

-724 119

-282 380

Rörelseresultat

737 890

661 177

Finansiella poster

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

1 277

0

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

0

7

Räntekostnader och liknande resultatposter

-331 201

-102 291

Summa finansiella poster

-329 924

-102 284

Resultat efter finansiella poster

407 966

558 893

Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder

0

655 000

Summa bokslutsdispositioner

0

655 000

Resultat före skatt

407 966

1 213 893

Skatter

Skatt på årets resultat

-107 231

-256 894

Årets resultat

300 735

956 999

20230525 12022

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

2023052512023

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 2 | 16 422 986 | 3 593 837 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 16 422 986 | 3 593 837 |
| Summa anläggningstillgångar | | 16 422 986 | 3 593 837 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 11 626 | 0 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 9 624 887 | 2 416 |
| Övriga fordringar | | 148 595 | 1 466 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 341 933 | 13 297 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 10 127 041 | 17 179 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 617 199 | 228 021 |
| Summa kassa och bank | | 617 199 | 228 021 |
| Summa omsättningstillgångar | | 10 744 240 | 245 200 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 27 167 226 | 3 839 037 |

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 068 901

2 600 580

Årets resultat

300 735

956 999

Summa fritt eget kapital

7 369 636

3 557 579

Summa eget kapital

7 419 636

3 607 579

Långfristiga skulder

3

Övriga skulder till kreditinstitut

8 363 600

0

Summa långfristiga skulder

8 363 600

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2 076 400

0

Leverantörsskulder

55 256

11 875

Skulder till koncernföretag

8 913 654

34 396

Skatteskulder

186 882

95 115

Övriga skulder

630

39 896

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

151 168

50 176

Summa kortfristiga skulder

11 383 990

231 458

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 167 226

3 839 037

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Likvida medel - Koncerngemensamma bankkonton

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 50 År

Fusion

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

Övertagna tillgångar och skulder har övertagits till bokförda värden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 3 938 558 | 3 938 558 |
| Inköp | 37 155 | 0 |
| Övertaget koncernmässigt övervärde vid fusion | 12 857 170 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 16 832 883 | 3 938 558 |
| Ingående avskrivningar | -344 721 | -301 593 |
| Årets avskrivningar | -65 176 | -43 128 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -409 897 | -344 721 |
| Utgående redovisat värde | 16 422 986 | 3 593 837 |

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Not 3 Långfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 7 168 800 | 0 |
| | 7 168 800 | 0 |

Not 4 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 10 800 000 | 10 800 000 |
| | 10 800 000 | 10 800 000 |

Not 5 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Syd AB, org.nr 559249-2176, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Vendus Sweden AB, org.nr 559352-0165, med säte i Stockholm.

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen och ledningen övervakar utvecklingen kring den pågående konflikten i Ukraina. För närvarande är det svårt att bedöma direkta och indirekta effekter för bolagets verksamhet, men styrelsen och ledningen följer noggrant den utveckling som i slutet av 2022 gett ökade elpriser och marknadsräntor, och detta för att kunna hantera eventuella större förändringar som kan komma att påverka verksamheten.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

V Real Estate Livs Hässleholm 32 AB
Org.nr 559073-9941

8 (8)

2023052512027

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jens Rastad
Ordförande

Mats Rengstedt
Styrelseledamot

Sorin Valdman
Styrelseledamot

Mattias Bülow
Styrelseledamot

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

Ernst & Young Aktiebolag

Ulrika Sewik
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Deltagare

JENS RASTAD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENS RASTAD

Jens Rastad
jens@venandifast.se

2023-04-04 05:25:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MATS RENGSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS RENGSTEDT

Mats Rengstedt
mats@realvm.se

2023-04-03 13:50:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

SORIN VALDMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marin Sorin Valdman

Sorin Valdman
sorin@venandifast.se

2023-04-04 07:45:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MATTIAS BÜLOW Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BÜLOW

Mattias Bülow
mattias@realvm.se

2023-04-03 19:30:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ULRIKA SEWIK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULRIKA SEWIK

Ulrika Sewik
ulrika.sewik@se.ey.com

2023-04-04 14:37:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Hässleholm 32 AB, org.nr 559073-9941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Hässleholm 32 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av V Real Estate Livs Hässleholm 32 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Hässleholm 32 AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av V Real Estate Livs Hässleholm 32 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Hässleholm 32 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Ulrika Sewik
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: