

Årsredovisning

för

V Real Estate Livs Alingsås 47 AB

559409-7437

Räkenskapsåret

2022-12-05 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Alingsås 47 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 17 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift


Jens Rastad

Årsredovisning
för
V Real Estate Livs Alingsås 47 AB

559409-7437

Räkenskapsåret

2022-12-05 - 2023-12-31

Styrelsen för V Real Estate Livs Alingsås 47 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-12-05 - 2023-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget omfattar ägande och förvaltning av fastigheter.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till V Real Estate Livs 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 98,3% av Vendus Bidco AB, org.nr. 559347-5568. Vendus Bidco AB ägs till 100% av Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, där koncernredovisning upprättas.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat av V Real Estate Syd AB, org.nr. 559249-2176.

Bolaget har bytt namn från Aktiebolaget Grundstenen 171819 till V Real Estate Syd 16 AB och från V Real Estate Livs Syd 16 AB till V Real Estate Livs Alingsås 47 AB.

Bolaget har under räkenskapsåret övertagit tillgångar och skulder från V Real Estate Livs United AB, org. nr. 559402-9612 genom en fullständig delning.

Styrelsen och ledningen övervakar utvecklingen kring konflikter i världen. Vidare följs också noggrant utvecklingen för att kunna hantera eventuella större förändringar på marknaden, såsom ränteläge och inflation, som kan komma att påverka verksamheten och utvecklingen av företagets finansiella resultat och ställning. Det är emellertid inte möjligt att för närvarande bedöma konsekvenserna för bolaget.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23
	(13 mån)
Nettoomsättning	2 121
Resultat efter finansiella poster	-21
Soliditet (%)	26,8

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Årets resultat	Totalt
Insatt Aktiekapital	25 000		25 000
Fissionsresultat		599 864	599 864
Erhållna aktieägartillskott		7 106 710	7 106 710
Årets resultat		-190 447	-190 447
Belopp vid årets utgång	25 000	7 516 127	7 541 127

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 706 574
årets förlust	-190 447
	7 516 127
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 516 127
	7 516 127

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

Resultaträkning

Not
2022-12-05
-2023-12-31
(13 mån)

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

2 120 881

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

2 120 881

Rörelsekostnader

Handelsvaror

-149 339

Övriga externa kostnader

-416 299

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-544 408

Summa rörelsekostnader

-1 110 046

Rörelseresultat

1 010 835

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 018

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 032 439

Summa finansiella poster

-1 031 421

Resultat efter finansiella poster

-20 586

Resultat före skatt

-20 586

Skatter

Skatt på årets resultat

-169 861

Årets resultat

-190 447

2024050708965

Balansräkning Not 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 2 27 400 000

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar 3 5 813

Summa materiella anläggningstillgångar 27 405 813

Summa anläggningstillgångar 27 405 813

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag 509 924

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 221 115

Summa kortfristiga fordringar 731 039

Kassa och bank

Kassa och bank 1 901

Summa kassa och bank 1 901

Summa omsättningstillgångar 732 940

SUMMA TILLGÅNGAR 28 138 753

2024050708966

Balansräkning Not 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital 25 000

Summa bundet eget kapital 25 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat 7 706 574

Årets resultat -190 447

Summa fritt eget kapital 7 516 127

Summa eget kapital 7 541 127

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut 16 320 000

Summa långfristiga skulder 16 320 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut (kortfristig del) 680 000

Leverantörsskulder 5 788

Skulder till koncernföretag 2 922 273

Skatteskulder 169 861

Övriga skulder 102 472

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 397 232

Summa kortfristiga skulder 4 277 626

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 28 138 753

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 en fordran eller skuld mot koncernföretag.

Avskrivning

Linjär avskrivning tillämpas.

Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31
Inköp	27 944 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 944 408
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-256 348
Utgående ackumulerade avskrivningar	-256 348
Årets nedskrivningar	-288 060
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-288 060
Utgående redovisat värde	27 400 000

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31
Inköp	5 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 813
Utgående redovisat värde	5 813

Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	0
	0

Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 477 210
	23 477 210

Not 6 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.

2024050708969

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen och ledningen övervakar utvecklingen kring konflikter i världen. Vidare följs också noggrant utvecklingen för att kunna hantera eventuella större förändringar på marknaden, såsom ränteläge och inflation, som kan komma att påverka verksamheten och utvecklingen av företagets finansiella resultat och ställning. Det är emellertid inte möjligt att för närvarande bedöma konsekvenserna för bolaget.

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

Deltagare

KLARA CONSULTING I SVERIGE AB 556550-4064 Sverige

Påverkare

Miqaela Ekman
Redovisningsekonom
miqaela.ekman@klaraconsulting.se

Leveranskanal: E-post

JENS RASTAD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENS OLOF MARTIN RASTAD

Jens Rastad
jens@venandifast.se

2024-04-13 15:23:50 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.226.86.239

MATS RENGSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS RENGSTEDT

Mats Rengstedt
mats@realvm.se

2024-04-11 12:48:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.132.79.182

MATTIAS BÜLOW Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BÜLOW

Mattias Bülow
mattias@realvm.se

2024-04-11 17:45:41 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.226.142.184

SORIN VALDMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIN VALDMAN

Sorin Valdman
sorin@venandifast.se

2024-04-11 13:08:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.227.141.31

202405070931

ULRIKA SEWIK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULRIKA SEWIK

Ulrika Sewik
ulrika.sewik@se.ey.com

2024-04-15 11:31:14 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.108

2024050708972

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Alingsås 47 AB, org.nr 559409-7437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Alingsås 47 AB för räkenskapsåret 2022-12-05 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av V Real Estate Livs Alingsås 47 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Alingsås 47 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisionsred 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.

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 Allingsås 47 AB för räkenskapsåret 2022-12-05 - 2023-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Allingsås 47 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ULRIKA SEWIK (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 6b1eda001cbb28606853fa62ede5fbac71ef

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-15 12:09:45 UTC



2024050708975

Penneo dokumentnyckel: H4VKQ-D55M4-PH0XA-VY4LD-XKPJQ-SFBA4

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>