

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Gävle 10 AB

556641-7753

Räkenskapsåret

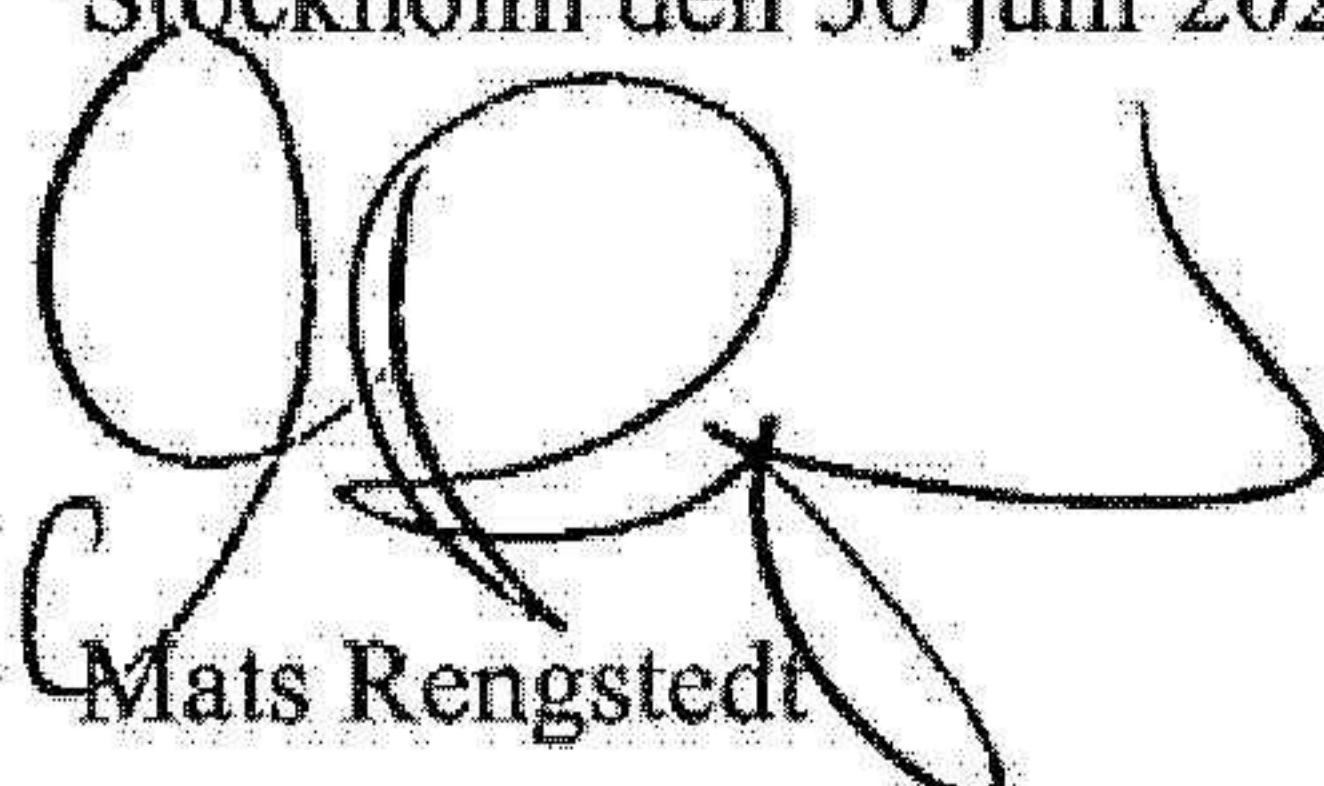
2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Gävle 10 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 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



Mats Rengstedt

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Gävle 10 AB

556641-7753

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för V Real Estate Livs Gävle 10 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 Mellan AB, org.nr 559249-2184, 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, där koncernredovisning upprättas.

Samtliga bolag har säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2021 har den världsomfattande pandemin Covid-19 påverkat marknadsförutsättningarna. Bolagets styrelse och ledning bedömer att detta påverkat verksamheten i begränsad omfattning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020 (4 mån)	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	4 326	1 358	5 409	8 270
Resultat efter finansiella poster	-910	459	1 387	2 760
Soliditet (%)	5	7	7	4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Omsättningen har ökat mellan räkenskapsåret 2020/2021 med anledning av ändring av räkenskapsår som medför färre antal månader i föregående räkenskapsår.

2022070450074

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 106 868	347 251	1 554 119
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		347 251	-347 251	0
Årets resultat			-339 646	-339 646
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>1 454 119</b>	<b>-339 646</b>	<b>1 214 473</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 454 119
årets förlust	-339 646
	<b>1 114 473</b>

disponeras så att	1 114 473
i ny räkning överföres	<b>1 114 473</b>

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-09-01 -2020-12-31 (4 mån)
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter		4 326 457	1 357 727
Övriga rörelseintäkter		1 974	21 588
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 328 431</b>	<b>1 379 315</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader		-3 564 337	-188 076
Övriga externa kostnader		-774 500	-398 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-429 240	-123 839
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 768 077</b>	<b>-710 114</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-439 646</b>	<b>669 201</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter	2	19 658	0
Räntekostnader	3	-490 010	-210 566
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-470 352</b>	<b>-210 566</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-909 998</b>	<b>458 635</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		570 352	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>570 352</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-339 646</b>	<b>458 635</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-111 384
<b>Årets resultat</b>		<b>-339 646</b>	<b>347 251</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

17 812 516

18 156 136

Byggnadsinventarier

5

760 640

846 260

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**18 573 156**

**19 002 396**

**Summa anläggningstillgångar**

**18 573 156**

**19 002 396**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

12 612

43 442

Fordringar hos koncernföretag

2 373 977

2 626 486

Övriga fordringar

584 101

438 192

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

68 484

35 171

**Summa kortfristiga fordringar**

**3 039 174**

**3 143 291**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

494 524

931 516

**Summa kassa och bank**

**494 524**

**931 516**

**Summa omsättningstillgångar**

**3 533 698**

**4 074 807**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**22 106 854**

**23 077 203**

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 454 119

1 106 868

Årets resultat

-339 646

347 251

**Summa fritt eget kapital**

**1 114 473**

**1 454 119**

**Summa eget kapital**

**1 214 473**

**1 554 119**

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

19 577 500

19 987 500

**Summa långfristiga skulder**

**19 577 500**

**19 987 500**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

410 000

410 000

Leverantörsskulder

35 454

418 948

Skulder till koncernföretag

0

223 903

Övriga skulder

39 480

507

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

829 947

482 226

**Summa kortfristiga skulder**

**1 314 881**

**1 535 584**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**22 106 854**

**23 077 203**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020: 1) om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset).

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020-09-01 -2020-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter	19 658	0
	<b>19 658</b>	<b>0</b>

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021	2020-09-01 -2020-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-490 010	-210 566
	<b>-490 010</b>	<b>-210 566</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 040 500	21 630 000
Inköp		410 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 040 500</b>	<b>22 040 500</b>
Ingående avskrivningar	-3 884 364	-3 770 507
Årets avskrivningar	-343 620	-113 857
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 227 984</b>	<b>-3 884 364</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 812 516</b>	<b>18 156 136</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	856 242	
Inköp		856 242
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>856 242</b>	<b>856 242</b>
Ingående avskrivningar	-9 982	
Årets avskrivningar	-85 620	-9 982
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-95 602</b>	<b>-9 982</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>760 640</b>	<b>846 260</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	17 937 500	18 347 500
	<b>17 937 500</b>	<b>18 347 500</b>

**Not 7 Ställda säkerheter ock eventalförplikterser**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	20 500 000	20 500 000
	<b>20 500 000</b>	<b>20 500 000</b>

### Not 8 Uppgifter om moderföretag


Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Mellan AB, org.nr 559249-2184, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är V Real Estate AB, org.nr 559218-2124, med säte i Stockholm.

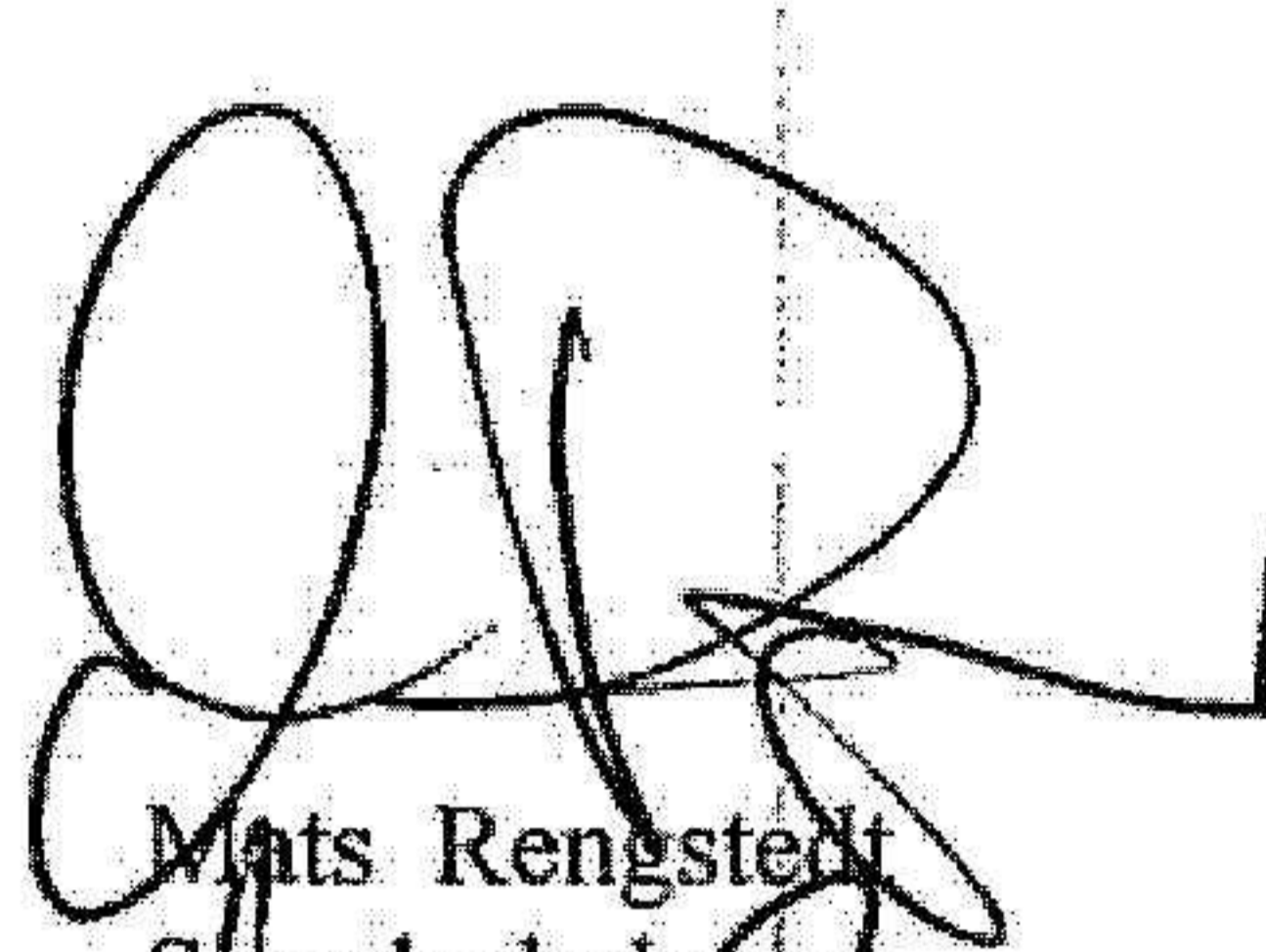
### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

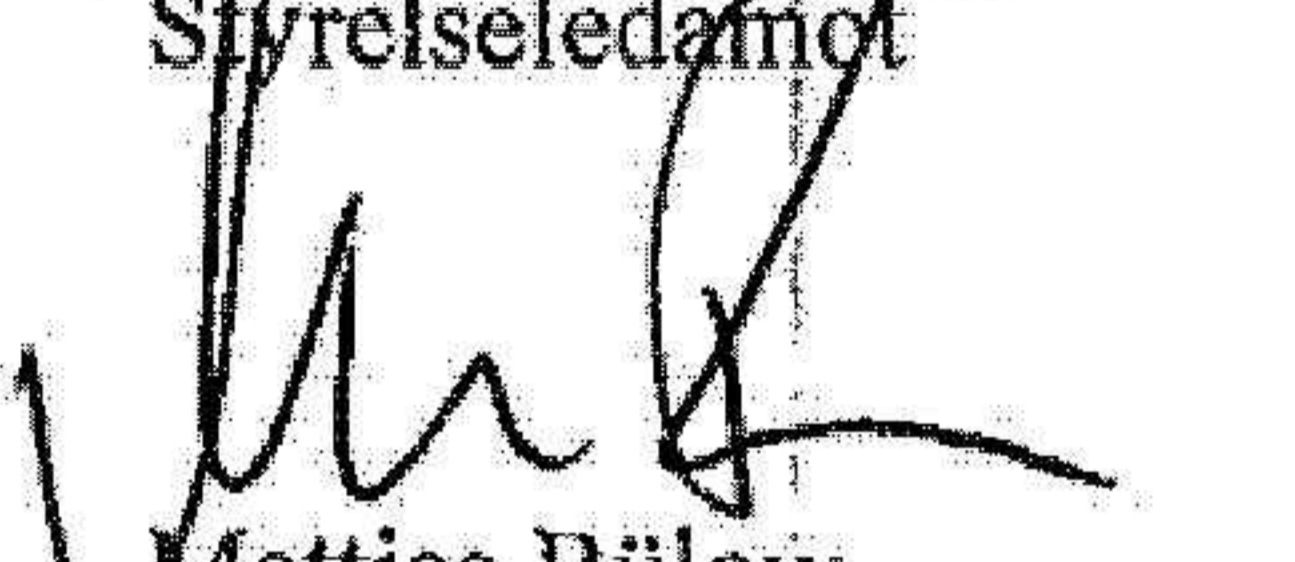
Styrelsen och ledningen övervakar utvecklingen kring den pågående konflikten i Ukraina. För närvarande är det svårt att bedöma direkta och indirekta effekter för bolagets verksamhet, men styrelsen och ledningen fortsätter att följa utvecklingen för att hantera förändringar som kan komma att påverka.

Stockholm 2022-06-17

  
Jens Rastad  
Ordförande

  
Sorin Valdman  
Styrelseledamot

  
Mats Rengstedt  
Styrelseledamot

  
Mattias Bülow  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-17

Ernst & Young Aktieförstag  


Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:

Julia Ekenberg  
070 755 4846



Building a better  
working world

2022070450081

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Gävle 10 AB, org.nr 556641-7753

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Gävle 10 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 V Real Estate Livs Gävle 10 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Gävle 10 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.



Building a better  
working world

2022070450082

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för V Real Estate Livs Gävle 10 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 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 Gävle 10 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 22 juni 2022

Ernst & Young AB

*Ulrika Sewik*  
Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Julia Ekenberg*  
070 755 48 46