

Årsredovisning

för

V Real Estate Livs Järfälla 39 AB

559029-9219

Räkenskapsåret

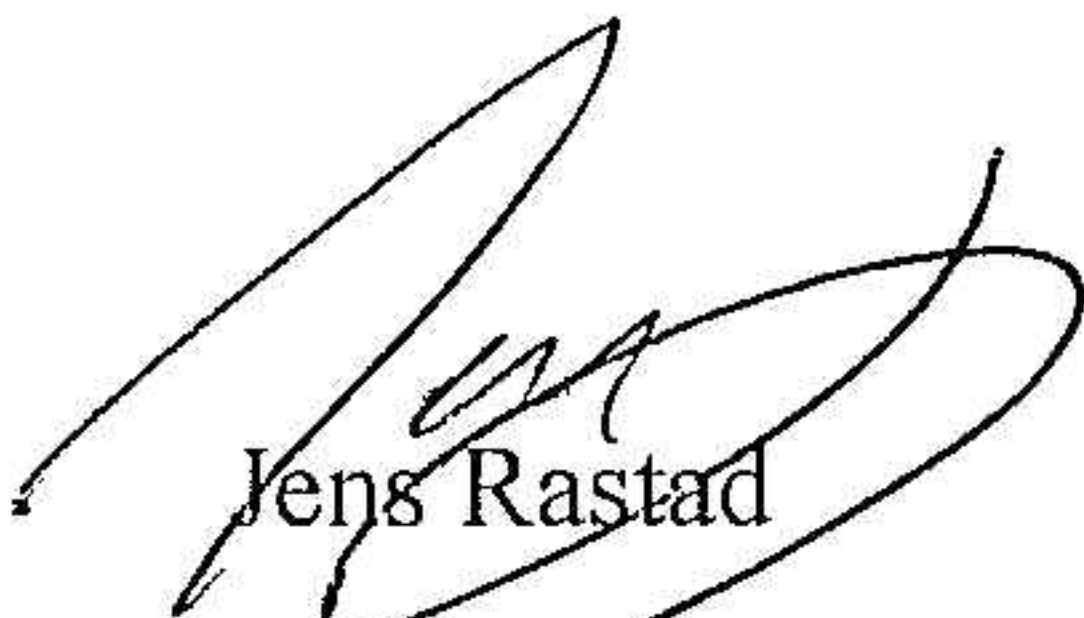
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Järfälla 39 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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 Järfälla 39 AB

559029-9219

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för V Real Estate Livs Järfälla 39 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 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.

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

Samtliga bolag har säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året fusionerats med V Real Estate Livs Mellan 7 AB, org.nr. 559346-0941.

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)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 479	7 985	7 634	7 653
Resultat efter finansiella poster	-5 174	859	2 547	3 664
Soliditet (%)	30,6	25,2	5,7	7,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

2024050807686

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	21 147 983	198 741	21 396 724
Disposition enligt beslut				
Balanseras i ny räkning		198 741	-198 741	0
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott		31 243 820		31 243 820
Fusionsresultat		-3 301 368		-3 301 368
Årets resultat			-9 634 330	-9 634 330
Belopp vid årets utgång	50 000	49 289 176	-9 634 330	39 704 846

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	49 289 176
årets förlust	-9 634 330
	39 654 846
disponeras så att	
i ny räkning överföres	39 654 846
	39 654 846

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

2024050807687

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		8 478 940	7 984 966
Övriga rörelseintäkter		89 340	75 598
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 568 280	8 060 564
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-1 715 102	-2 161 049
Övriga externa kostnader		-1 459 352	-1 683 193
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 645 772	-790 740
Summa rörelsekostnader		-4 820 226	-4 634 982
Rörelseresultat		3 748 054	3 425 582
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	9 256
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		383 782	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-9 305 539	-2 576 152
Summa finansiella poster		-8 921 757	-2 566 896
Resultat efter finansiella poster		-5 173 703	858 686
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		42 699	0
Lämnade koncernbidrag		-4 388 586	0
Summa bokslutsdispositioner		-4 345 887	0
Resultat före skatt		-9 519 590	858 686
Skatter			
Skatt på årets resultat	7	-114 740	-659 945
Årets resultat		-9 634 330	198 741

2024050807688

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	116 525 903	53 292 873
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	949 471	1 042 054
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	139 225	104 425
Summa materiella anläggningstillgångar		117 614 598	54 439 351
Summa anläggningstillgångar		117 614 598	54 439 351
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		368 776	354 066
Fordringar hos koncernföretag		11 090 779	26 633 343
Övriga fordringar		448 278	1 235 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 928	2 370 564
Summa kortfristiga fordringar		11 977 762	30 592 984
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		145 271	0
Summa kassa och bank		145 271	0
Summa omsättningstillgångar		12 123 033	30 592 984
SUMMA TILLGÅNGAR		129 737 631	85 032 336

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		49 289 176	21 147 982
Årets resultat		-9 634 330	198 741
Summa fritt eget kapital		39 654 845	21 346 723
Summa eget kapital		39 704 845	21 396 723
Avsättningar			
Övriga avsättningar		4 508 861	0
Summa avsättningar		4 508 861	0
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	24 136 000	54 670 000
Summa långfristiga skulder		24 136 000	54 670 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		55 332 000	1 420 000
Leverantörsskulder		135 594	160 024
Skulder till koncernföretag		3 842 164	5 164 945
Skatteskulder		0	134 752
Övriga skulder		388 619	396 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 689 549	1 689 360
Summa kortfristiga skulder		61 387 925	8 965 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 737 631	85 032 336

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Förlustkontrakt avseende räntederivat	4 508 861	0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	4 796 678	2 576 152
	9 305 539	2 576 152

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 138 256	57 138 256
Inköp	320 750	0
Anskaffningsvärde övertaget vid fusion	66 014 404	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 473 410	57 138 256
Ingående avskrivningar	-3 845 383	-3 238 831
Ingående avskrivningar övertagna vid fusion	-1 548 935	0
Årets avskrivningar	-1 553 189	-606 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 947 507	-3 845 383
Utgående redovisat värde	116 525 903	53 292 873

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 841 887	1 841 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 841 887	1 841 887
Ingående avskrivningar	-799 833	-615 645
Årets avskrivningar	-92 583	-184 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-892 416	-799 833
Utgående redovisat värde	949 471	1 042 054

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 425	0
Inköp	34 800	104 425
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 225	104 425
Utgående redovisat värde	139 225	104 425

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	48 990 000
	0	48 990 000

Not 7 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat	0	-659 945
Justering avseende tidigare år	-114 740	0
	-114 740	-659 945

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	81 000 500	65 000 000
	81 000 500	65 000 000

Not 9 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 Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, med säte i Stockholm.

Not 10 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

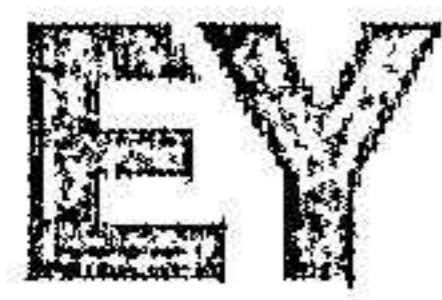
Sorin Valdman
Styrelseledamot

Mattias Bülow
Styrelseledamot

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

Ernst & Young Aktiebolag

Ulrika Sewik
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2024050807693

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Järfälla 39 AB, org.nr 559029-9219

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Järfälla 39 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 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 Järfälla 39 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 Järfälla 39 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.



Building a better
working world

2024050807694

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 Järfälla 39 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Järfälla 39 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

Deltagare

2024050807695

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
+46707258359

2024-04-13 15:15:59 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
+46733586426

2024-04-15 07:24:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.132.79.182

SORIN VALDMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIN VALDMAN

Sorin Valdman
sorin@venandifast.se

2024-04-13 10:09:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.227.141.31

MATTIAS BÜLOW Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BÜLOW

Mattias Bülow
mattias@realvm.se
+46707450160

2024-04-12 07:17:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.156.88

ULRIKA SEWIK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULRIKA SEWIK

Ulrika Sewik
ulrika.sewik@se.ey.com

2024-04-15 12:17:14 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.82

2024050807696