

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Vimmerby 16 AB

556462-0564

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Vimmerby 16 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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 Vimmerby 16 AB**

556462-0564

Räkenskapsåret

2022

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Elena Senatora*  
*Elena Senatora*  
070-421-71-64

Styrelsen för V Real Estate Livs Vimmerby 16 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 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 98,4% 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.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 793	2 442	1 148	1 080
Resultat efter finansiella poster	-1 348	-123	305	326
Soliditet (%)	35	41	11	13

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	13 244 864	-175 038	13 189 826
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-175 038	175 038	0
Årets resultat				-620 200	-620 200
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>13 069 826</b>	<b>-620 200</b>	<b>12 569 626</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 069 826
årets förlust	-620 200
	<b>12 449 626</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	12 449 626
	<b>12 449 626</b>

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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

V Real Estate Livs Vimmerby 16 AB  
Org.nr 556462-0564

3 (8)

## Resultaträkning

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	1 728 296	2 441 892
Hysesintäkter	65 090	0
Övriga rörelseintäkter	1 793 386	2 441 892
<b>Summa rörelseintäkter</b>		
<b>Rörelsekostnader</b>	-1 179 195	-981 358
Direkta fastighetskostnader	-780 261	-539 917
Övriga externa kostnader	-575 052	-572 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 534 508	-2 093 927
<b>Summa rörelsekostnader</b>	-741 122	347 965
<b>Rörelseresultat</b>		
<b>Finansiella poster</b>	914	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-607 518	-471 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	-606 604	-471 136
<b>Summa finansiella poster</b>	-1 347 726	-123 171
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		
<b>Bokslutsdispositioner</b>	727 526	0
Erhållna koncernbidrag	727 526	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	-620 200	-123 171
<b>Resultat före skatt</b>		
<b>Skatter</b>	0	-51 867
Skatt på årets resultat	-620 200	-175 038
<b>Årets resultat</b>		

Protokollens överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	26 924 723	27 324 743
Inventarier, verktyg och installationer	3	66 113	179 450
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	4 231 156	2 965 883
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 221 992</b>	<b>30 470 076</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**31 221 992**

**30 470 076**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		203 256	8 674
Fordringar hos koncernföretag		2 804 311	0
Övriga fordringar		1 464 119	964 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		562 997	31 621
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 034 683</b>	<b>1 004 406</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		0	905 956
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>905 956</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 034 683</b>	<b>1 910 362</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**36 256 675**

**32 380 438**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

**Summa bundet eget kapital**

**120 000**

**120 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

13 069 826

13 244 864

Årets resultat

-620 200

-175 038

**Summa fritt eget kapital**

**12 449 626**

**13 069 826**

**Summa eget kapital**

**12 569 626**

**13 189 826**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

20 183 400

17 484 000

**Summa långfristiga skulder**

**20 183 400**

**17 484 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

661 200

558 000

Leverantörsskulder

487 998

115 082

Skulder till koncernföretag

1 508 173

0

Skatteskulder

357 447

256 007

Övriga skulder

39 861

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

448 970

777 523

**Summa kortfristiga skulder**

**3 503 649**

**1 706 612**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**36 256 675**

**32 380 438**

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 en fordran eller skuld mot koncernföretag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 50 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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 276 590	16 946 498
Inköp	61 696	110 075
Övervärde vid fusion byggnad	0	9 000 011
Övervärde vid fusion mark	0	5 220 006
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 338 286</b>	<b>31 276 590</b>
Ingående avskrivningar	-3 951 846	-3 476 994
Ingående avskrivning övervärde vid fusion byggnad	0	-15 000
Årets avskrivningar	-461 717	-459 852
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 413 563</b>	<b>-3 951 846</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 924 723</b>	<b>27 324 744</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 128 000	1 128 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 128 000</b>	<b>1 128 000</b>
Ingående avskrivningar	-948 550	-835 750
Årets avskrivningar	-113 337	-112 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 061 887</b>	<b>-948 550</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 113</b>	<b>179 450</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 965 883	
Inköp	1 265 273	2 965 883
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 231 156</b>	<b>2 965 883</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 231 156</b>	<b>2 965 883</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	15 252 000
	<b>0</b>	<b>15 252 000</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	21 480 000	18 413 625
	<b>21 480 000</b>	<b>18 413 625</b>

**Not 7 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

2023052509968

### Not 8 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.

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:



Building a better  
working world

2025052509969

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Vimmerby 16 AB, org.nr 556462-0564

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Vimmerby 16 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 Vimmerby 16 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Vimmerby 16 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Building a better  
working world

2023052509970

## 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 Vimmerby 16 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Vimmerby 16 AB enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 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:

## Deltagare

JENS RASTAD Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENS RASTAD

Jens Rastad  
jens@venandifast.se

2023-04-04 04:31:00 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 18:19:15 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 09:01:12 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 14:57:31 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 19:39:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygus: