

Årsredovisning

för

V Real Estate Livs Växjö 35 AB

559355-4925

Räkenskapsåret

2021-12-20 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Växjö 35 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 Växjö 35 AB

559355-4925

Räkenskapsåret

2021-12-20 - 2022-12-31

Styrelsen för V Real Estate Livs Växjö 35 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-12-20 - 2022-12-31, 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 ska investera i fastigheter och aktier, förvärva, förvalta och förädla fastigheter, äga och avyttra fast egendom samt därmed förelig verksamhet.

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.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret drabbades bolaget av en brand. Erhållen ersättning kommer att användas för återställning av fastighet Södra Rottne 18:1 och planerat kommer i drift 2023-2024.

Bolaget har bytt namn från Södra Rottne Fastighet AB till V Real Estate Livs Växjö 35 AB.

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)	2021/22
	(13 mån)
Nettoomsättning	1 041
Resultat efter finansiella poster	-3 112
Soliditet (%)	32,9

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Inbetalt aktiekapital	25 000			25 000
Erhållna aktieägartillskott		9 936 000		9 936 000
Årets resultat			-26 046	-26 046
Belopp vid årets utgång	25 000	9 936 000	-26 046	9 934 954

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 936 000
årets förlust	-26 046
	9 909 954

disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 909 954
	9 909 954

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

Resultaträkning

Not

2021-12-20
-2022-12-31
(13 mån)

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

1 041 333

Övriga rörelseintäkter

4

6 509 410

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

7 550 743

Rörelsekostnader

Direkta fastighetskostnader

-9 801 969

Övriga externa kostnader

-495 542

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-187 376

Summa rörelsekostnader

-10 484 887

Rörelseresultat

-2 934 144

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-178 238

Summa finansiella poster

-178 238

Resultat efter finansiella poster

-3 112 382

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

3 086 336

Summa bokslutsdispositioner

3 086 336

Resultat före skatt

-26 046

Årets resultat

-26 046

Balansräkning

Not

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 2 10 435 249

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar 3 170 984

Summa materiella anläggningstillgångar 10 606 233

Summa anläggningstillgångar 10 606 233

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 26 238

Fordringar hos koncernföretag 12 927 253

Övriga fordringar 2 524 753

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 4 138 915

Summa kortfristiga fordringar 19 617 159

Kassa och bank

Kassa och bank 0

Summa kassa och bank 0

Summa omsättningstillgångar 19 617 159

SUMMA TILLGÅNGAR 30 223 392

2023070735954

Balansräkning

Not

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

Summa bundet eget kapital

25 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

9 936 000

Årets resultat

-26 046

Summa fritt eget kapital

9 909 954

Summa eget kapital

9 934 954

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15 600 000

Leverantörsskulder

1 778 074

Skulder till koncernföretag

2 656 739

Skatteskulder

58 750

Övriga skulder

4 994

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

189 881

Summa kortfristiga skulder

20 288 438

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 223 392

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:

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
Ingående anskaffningsvärden	10 529 250
Inköp	93 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 622 625
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-187 376
Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 376
Utgående redovisat värde	10 435 249

2023070735957

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0
Pågående arbete	170 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 984
Utgående redovisat värde	170 984

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2021-12-20 -2022-12-31
Försäkringsersättning	6 509 410 6 509 410

Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31
Företagsinteckning	15 600 000 15 600 000

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.

Not 7 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.

2023070735958

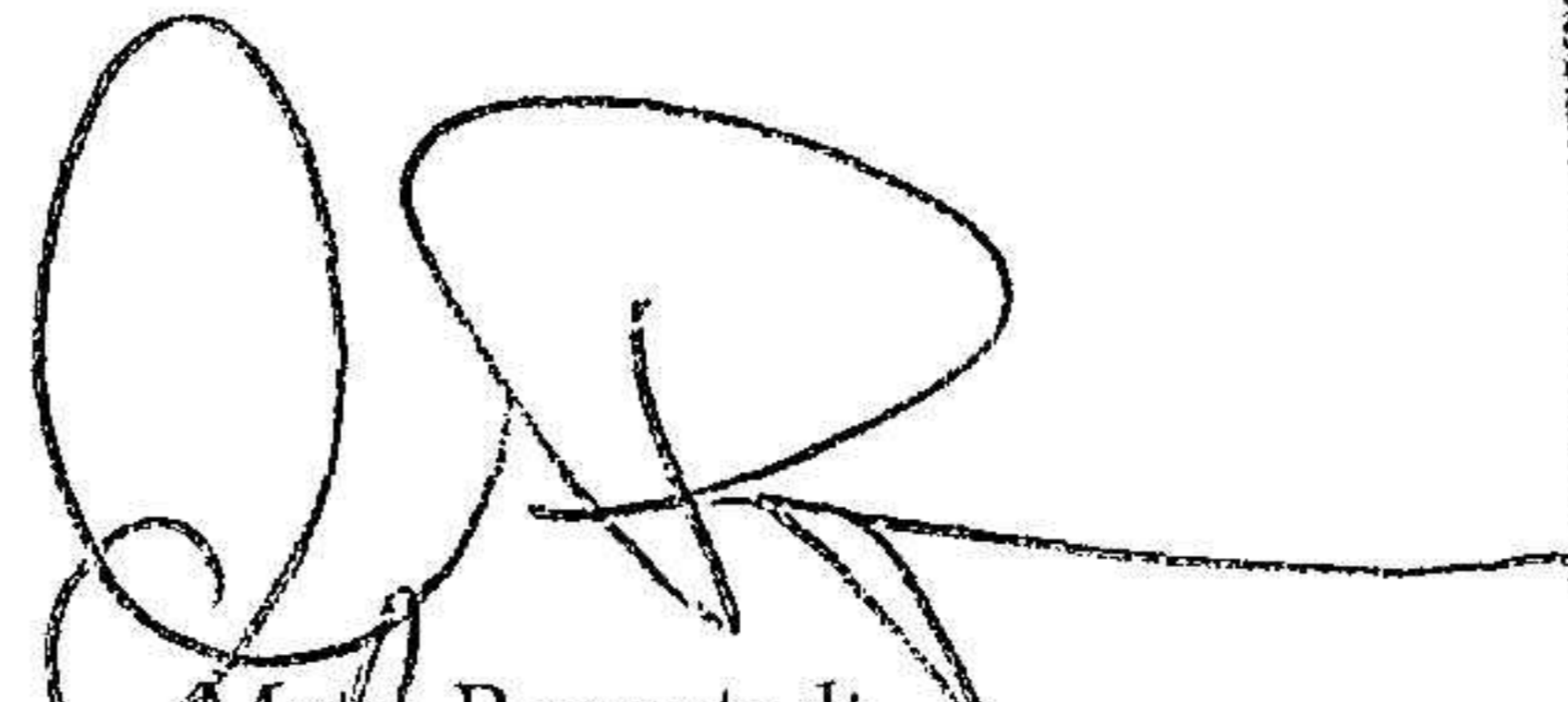
Stockholm 2023-04-03



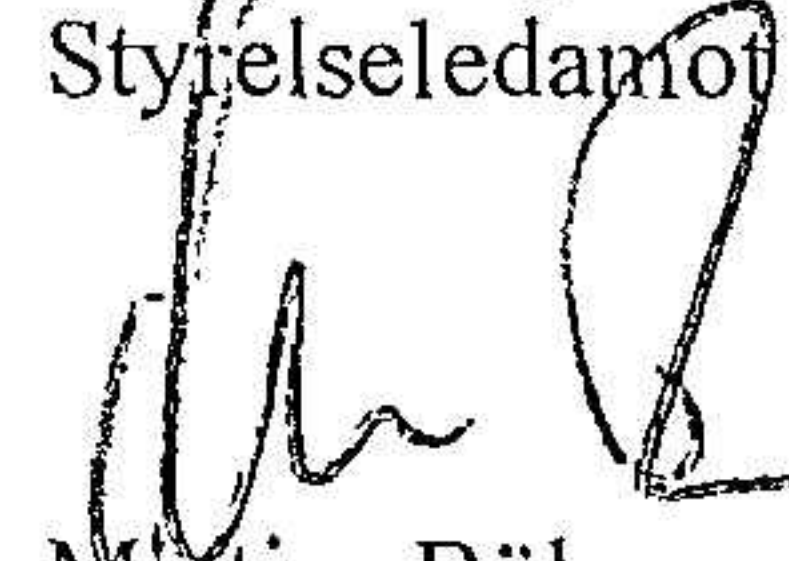
Jens Rastad
Ordförande



Sorin Valdman
Styrelseledamot



Mats Rengstedt
Styrelseledamot



Mattias Bülow
Styrelseledamot

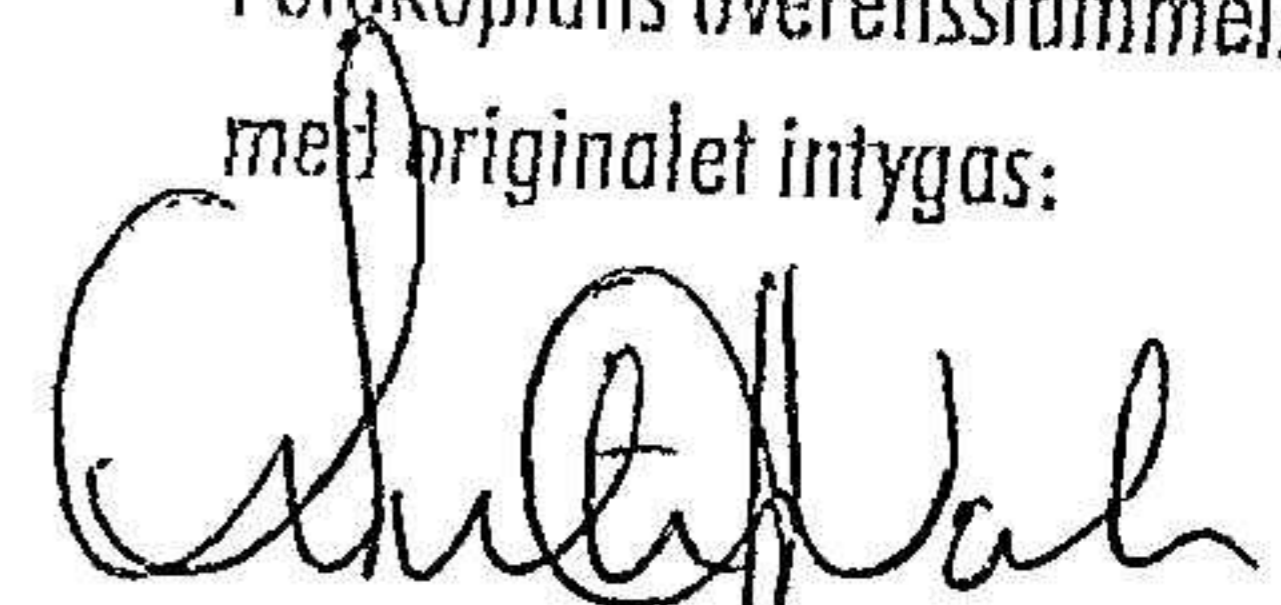
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-04

Ernst & Young Aktieföretag



Ulrika Sewik
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Växjö 35 AB, org.nr 559355-4925

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Växjö 35 AB för räkenskapsåret 2021-12-20 - 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 Växjö 35 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 Växjö 35 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

2023070735960

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 Växjö 35 AB för räkenskapsåret 2021-12-20 - 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Växjö 35 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 4 april 2023

Ernst & Young-AB

Ulrika Sewik
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: