

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Gävle 10 AB

556641-7753

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Gävle 10 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 2023-04-25

  
Jens Rastad

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Gävle 10 AB

556641-7753

Räkenskapsåret

2022

Fotokopierats överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Elena Senatova*

*Elena Senatova*

070-421-71-64

Styrelsen för V Real Estate Livs Gävle 10 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 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 98,4% 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

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 (4 mån)	2019/20
Nettoomsättning	4 616	4 326	1 358	5 409
Resultat efter finansiella poster	-1 029	-910	459	1 387
Soliditet (%)	25	5	7	7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 454 119	-339 646	1 214 473
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-339 646	339 646	0
Erhållna aktieägartillskott		10 728 610		10 728 610
Årets resultat			-749 844	-749 844
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>11 843 083</b>	<b>-749 844</b>	<b>11 193 239</b>

Erhållna ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 10 728 610 kronor.

Fotokopiers överensstämmelse  
med originalet intygas:

2023052524122

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 843 083
årets förlust	-749 844
	<b>11 093 239</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 093 239
	<b>11 093 239</b>

Fotokopieras överensstämmelse  
med originalet infogas.

2023052524123

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		4 616 487	4 326 457
Övriga rörelseintäkter		840	1 974
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 617 327</b>	<b>4 328 431</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-3 388 371	-3 564 337
Övriga externa kostnader		-895 392	-774 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-431 883	-429 240
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 715 646</b>	<b>-4 768 077</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-98 319</b>	<b>-439 646</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter	2	0	19 658
Räntekostnader	3	-930 648	-490 010
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-930 648</b>	<b>-470 352</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 028 967</b>	<b>-909 998</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		279 123	570 352
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>279 123</b>	<b>570 352</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-749 844</b>	<b>-339 646</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-749 844</b>	<b>-339 646</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med original inlägg:

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

17 722 212

17 812 516

Byggnadsinventarier

5

675 015

760 640

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**18 397 227**

**18 573 156**

**Summa anläggningstillgångar**

**18 397 227**

**18 573 156**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

470 241

12 612

Fordringar hos koncernföretag

23 829 326

2 373 977

Övriga fordringar

1 111 231

584 101

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

951 376

68 484

**Summa kortfristiga fordringar**

**26 362 174**

**3 039 174**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

0

494 524

**Summa kassa och bank**

**0**

**494 524**

**Summa omsättningstillgångar**

**26 362 174**

**3 533 698**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**44 759 401**

**22 106 854**

Fotokopiers överensstämmelse  
med det ursprungliga inlägget:

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### 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

11 843 083

1 454 119

Årets resultat

-749 844

-339 646

**Summa fritt eget kapital**

**11 093 239**

**1 114 473**

**Summa eget kapital**

**11 193 239**

**1 214 473**

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

30 846 000

19 577 500

**Summa långfristiga skulder**

**30 846 000**

**19 577 500**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 332 000

410 000

Leverantörsskulder

384 250

35 454

Skulder till koncernföretag

339 205

0

Övriga skulder

28 771

39 480

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

635 936

829 947

**Summa kortfristiga skulder**

**2 720 162**

**1 314 881**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**44 759 401**

**22 106 854**

Fotokopierats överensstämmelse  
med originalen ligger på.

## 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.

#### 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

	2022	2021
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	19 658
	0	19 658

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	0	-490 010
Övriga räntekostnader	-930 648	0
	-930 648	-490 010

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

**Not 4 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 040 500	22 040 500
Inköp	255 955	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 296 455</b>	<b>22 040 500</b>
Ingående avskrivningar	-4 227 984	-3 884 364
Årets avskrivningar	-346 259	-343 620
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 574 243</b>	<b>-4 227 984</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 722 212</b>	<b>17 812 516</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	856 242	856 242
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>856 242</b>	<b>856 242</b>
Ingående avskrivningar	-95 602	-9 982
Årets avskrivningar	-85 625	-85 620
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-181 227</b>	<b>-95 602</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>675 015</b>	<b>760 640</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	25 518 000	17 937 500
	<b>25 518 000</b>	<b>17 937 500</b>

**Not 7 Ställda säkerheter och eventalförplikterser**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	33 279 500	20 500 000
	<b>33 279 500</b>	<b>20 500 000</b>

Revisors överensstämmelse  
med förklarad löpning:

#### **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 Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, 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 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

Fotokopier 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 05:38:45 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 13:30:39 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 07:44:05 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 19:28:29 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 14:33:58 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet bekräftar:



Building a better  
working world

2023052524129

## 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 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 Gävle 10 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 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 revisorssed 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.

Styrelsens överensstämmelse  
med årsredovisningen:



Building a better  
working world

## 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 Gävle 10 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 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 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 revisionssed 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 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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalen intygas: