

**Årsredovisning**  
för  
**V Real Estate Livs AB**  
559085-5978

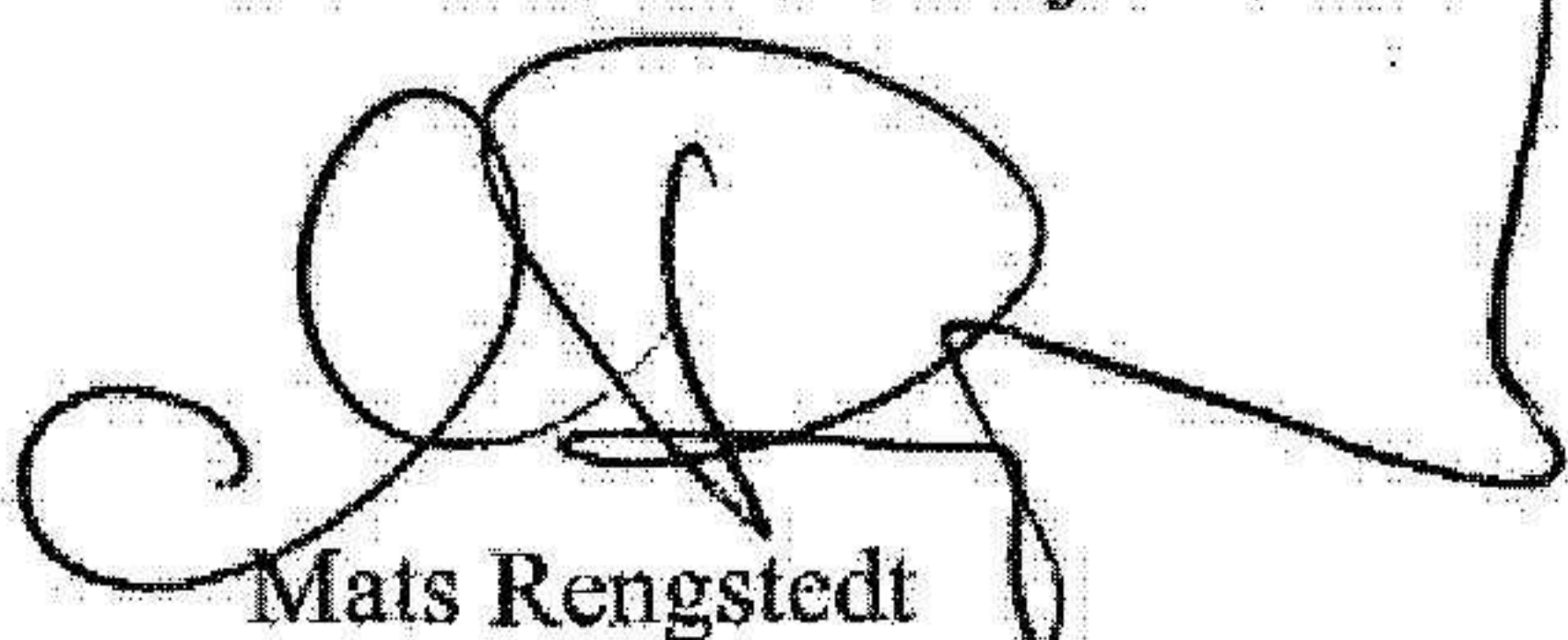
Räkenskapsåret  
2021

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs 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

Styrelsen för V Real Estate Livs 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*

V Real Estate Livs AB, med säte i Stockholm, förvaltar aktier i dotterbolag.

Bolaget är moderbolag till de helägda dotterbolagen V Real Estate Livs Syd AB, org.nr 559249-2176, V Real Estate Livs Mellan AB, org.nr 559249-2184 och V Real Estate Livs Norr AB, org.nr 559034-2019. V Real Estate Livs AB ägs av V Real Estate AB, org.nr 559218-2124 där koncernredovisning upprättas.

Dotterbolagens verksamheter utgörs av förvalta aktier i dotterbolag.

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 det detta påverkat verksamheten i begränsad omfattning.

Genom dotterbolagen har ett trettiotal bolag förvärvats under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Antal månader	12	9	12	12
Nettoomsättning	10 474	2 739	2 180	0
Resultat efter finansiella poster	-947	-801	94	-6 779
Soliditet (%)	99	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not I Redovisningsprinciper.

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

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	87 439	-260	137 179
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-260	260	0
Erhållna aktieägartillskott		520 965 084		520 965 084
Årets resultat			-3	-3
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>521 052 263</b>	<b>-3</b>	<b>521 102 260</b>

Ej återbetalade ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 520 965 084 kronor.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	521 052 263
årets förlust	-3
	<b>521 052 260</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	521 052 260
	<b>521 052 260</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-04-01 -2020-12-31 (9 mån)
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		10 474 379	2 738 756
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 474 379</b>	<b>2 738 756</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-11 420 922	-3 539 289
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 420 922</b>	<b>-3 539 289</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-946 543</b>	<b>-800 533</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-946 543</b>	<b>-800 533</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		946 540	800 273
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>946 540</b>	<b>800 273</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3</b>	<b>-260</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3</b>	<b>-260</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

2

524 484 949

13 599 155

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**524 484 949**

**13 599 155**

**Summa anläggningstillgångar**

**524 484 949**

**13 599 155**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

1 433 223

90 042 174

Övriga fordringar

265 985

169 141

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

1 373

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 699 208**

**90 212 688**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 005 879

93 062

**Summa kassa och bank**

**1 005 879**

**93 062**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 705 087**

**90 305 750**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**527 190 036**

**103 904 905**

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

521 052 263

87 439

Årets resultat

-3

-260

**Summa fritt eget kapital**

**521 052 260**

**87 179**

**Summa eget kapital**

**521 102 260**

**137 179**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

144 732

35 280

Skulder till koncernföretag

5 904 164

103 699 325

Övriga skulder

0

9 818

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

38 880

23 304

**Summa kortfristiga skulder**

**6 087 776**

**103 767 727**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**527 190 036**

**103 904 906**

## 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.

#### 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 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 599 155	32 894 155
Ovillkorat aktieägartillskott	511 249 794	1 450 000
Avyttring	0	-20 745 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>524 848 949</b>	<b>13 599 155</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>524 848 949</b>	<b>13 599 155</b>

### Not 3 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtagande	87 649 531	0
V Real Estate Livs Lindesberg 0 AB, 559045-0424	0	27 659 000
	<b>87 649 531</b>	<b>27 659 000</b>


### Not 4 Uppgifter om moderföretag

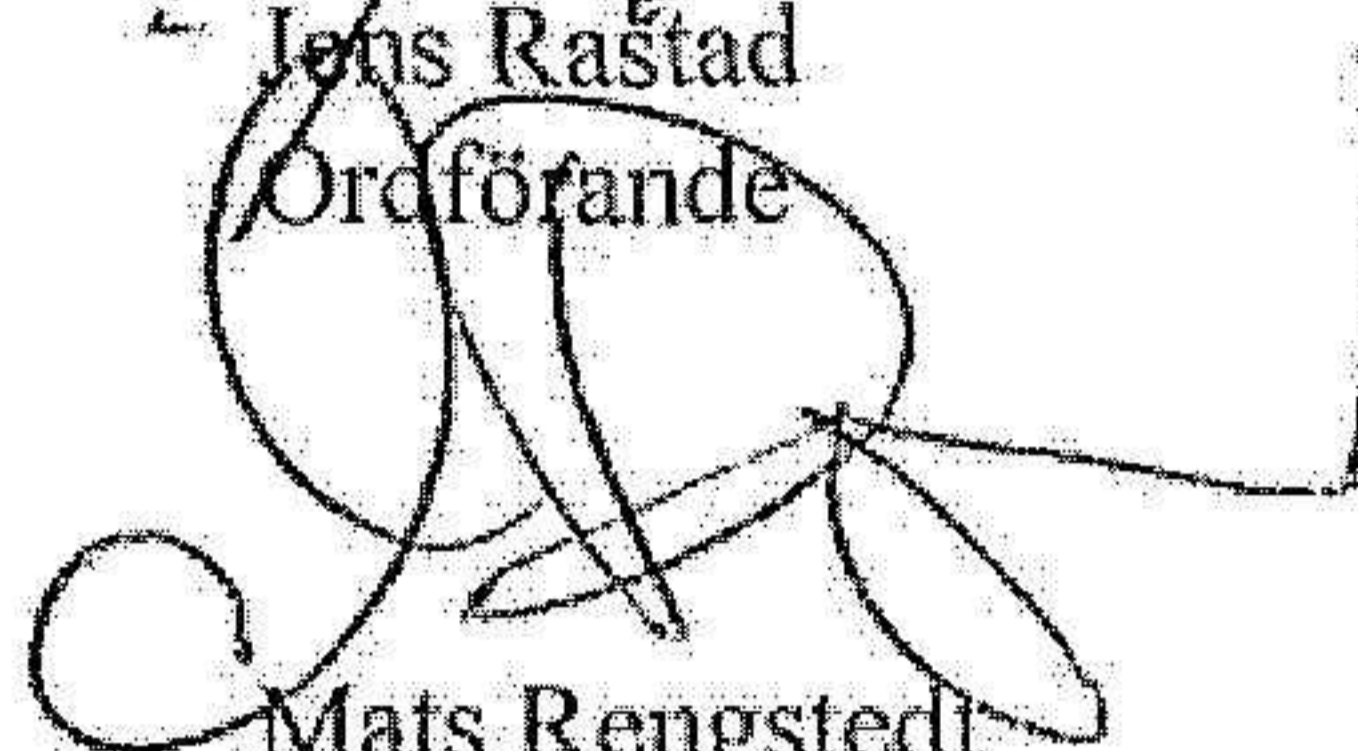
Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate AB, org.nr. 559218-2124, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är V Real Estate AB, org.nr. 559218-2124, med säte i Stockholm.

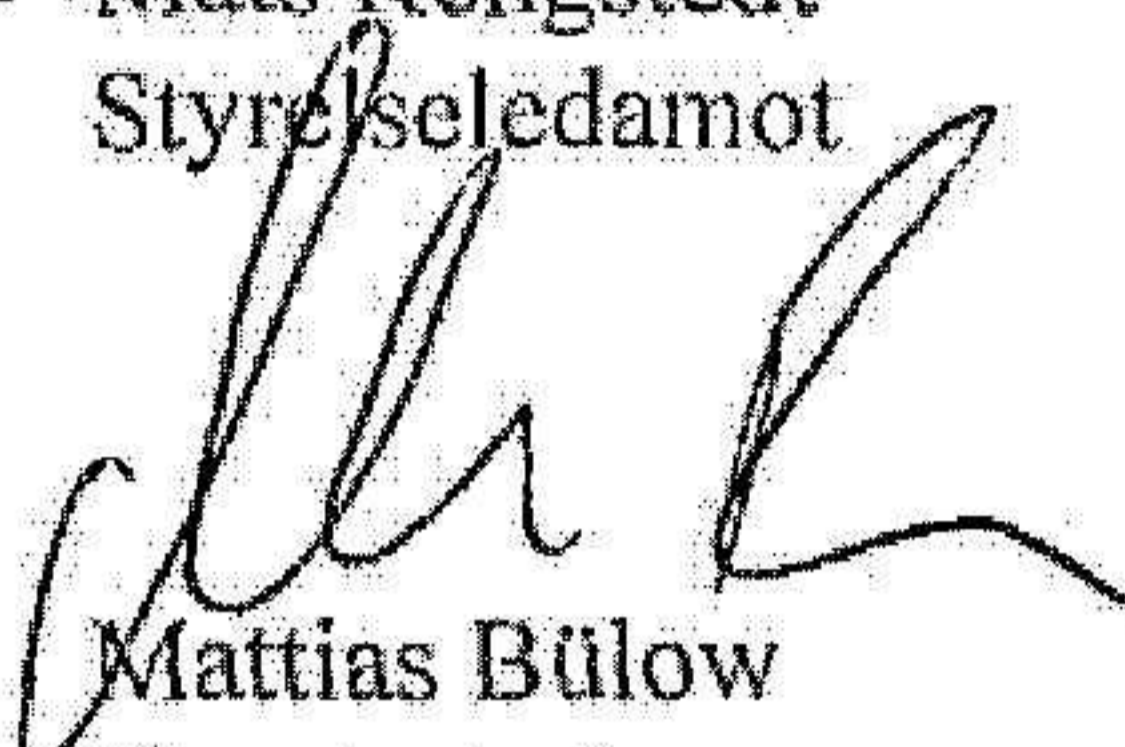
**Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

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 försätter att följa utvecklingen för att hantera förändringar som kan komma att påverka.

Stockholm 2022-06-17

  
Jens Rastad  
Ordförande

  
Mats Rengstedt  
Styrelseledamot


  
Mattias Bülow  
Styrelseledamot

  
Mounir Tajiou  
Styrelseledamot

  
Sofin Valdman  
Styrelseledamot

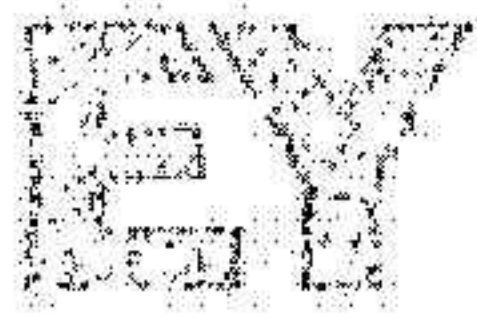
Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-22

Ernst & Young Aktiebolag

  
Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Julia Ekenberg  
070 755 4846



Building a better  
working world

2022070412910

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs AB, org.nr 559085-5978

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs 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 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 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 revisionsmed 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

## 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 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 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 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 22 juni 2022

Ernst & Young AB

Ulrika Sewik

Auktoriserad revisor

Fotokopians överrensställelse  
med originalet bekräftar:

Julia Ekenberg  
070 755 48 46