

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Syd AB

559249-2176

Räkenskapsåret

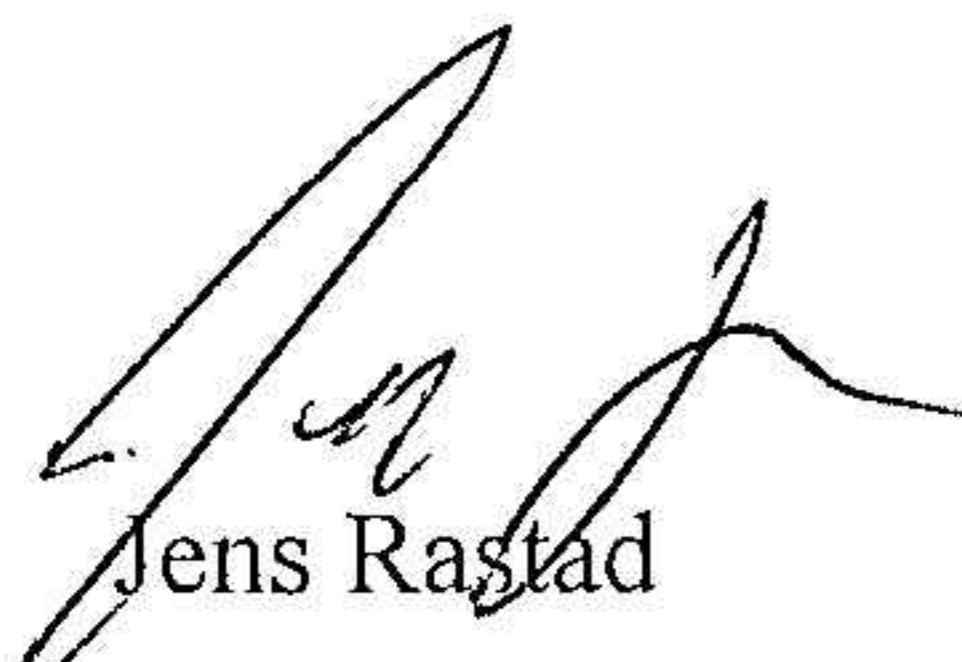
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Syd 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

  
Jens Rastad

**Årsredovisning**  
för  
**V Real Estate Livs Syd AB**  
559249-2176  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för V Real Estate Livs Syd 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 förvaltar aktier i helägda dotterbolag.

Dotterbolagens verksamheter utgörs främst av ägande och förvaltning av fastigheter.

V Real Estate Livs Syd AB, org.nr. 559249-2176 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. 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*

V Real Estate Livs Syd AB har under räkenskapsåret förvärvat V Real Estate Livs Alingsås 47 AB, org.nr. 559409-7437, V Real Estate Livs Halmstad 45 AB, org.nr. 559409-7494, V Real Estate Livs Halmstad 46 AB, org.nr. 559409-7502, V Real Estate Livs Uddevalla 48 AB, org.nr. 559409-7429, V Real Estate Livs Herrljunga 50 AB, org.nr. 559031-6245, V Real Estate Livs Syd 20 AB, org.nr. 559438-3571, V Real Estate Livs Syd 21 AB, org.nr. 559438-3589, V Real Estate Livs Syd 22 AB, org.nr. 559438-3555.

Under räkenskapsåret har följande dotterbolag till V Real Estate Livs Syd AB fusionerats ned i sina dotterbolag:

V Real Estate Livs Syd 9 AB, org.nr. 559340-7280, har fusionerats ned i dotterbolaget V Real Estate Livs Härryda 42 AB, org.nr. 556131-1472.

V Real Estate Livs Syd 10 AB, org.nr. 559343-1116, har fusionerats ned i dotterbolaget V Real Estate Livs Högsby 28 AB, org.nr. 559015-4877.

V Real Estate Livs Syd 12 AB, org.nr. 559343-1165, har fusionerats ned i dotterbolaget V Real Estate Livs Klippan 31 AB, org.nr. 556701-7305.

V Real Estate Livs Syd 14 AB, org.nr. 559409-7452, har fusionerats ned i dotterbolaget V Real Estate Livs Veddige 43 AB, org.nr. 559279-4084.

V Real Estate Livs Syd 19 AB, org.nr. 559409-7460, har fusionerats ned i dotterbolaget V Real Estate Livs Herrljunga 50 AB, org.nr. 559031-6245.

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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b> (10 mån)
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-42	-707	-239	-407
Soliditet (%)	59,6	68,3	88,0	0,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	307 328 412	-25 000	<b>307 353 412</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-25 000	25 000	<b>0</b>
Årets resultat			-24 049	<b>-24 049</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>307 303 412</b>	<b>-24 049</b>	<b>307 329 363</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	307 303 412
årets förlust	-24 049
	<b>307 279 363</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	307 279 363
	<b>307 279 363</b>

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

## Resultaträkning

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-18 108

-706 811

**Summa rörelsekostnader**

**-18 108**

**-706 811**

**Rörelseresultat**

**-18 108**

**-706 811**

### Finansiella poster

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

-14 309

0

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

18 415

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-28 156

0

**Summa finansiella poster**

**-24 049**

**0**

**Resultat efter finansiella poster**

**-42 157**

**-706 811**

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

18 108

681 811

**Summa bokslutsdispositioner**

**18 108**

**681 811**

**Resultat före skatt**

**-24 049**

**-25 000**

**Årets resultat**

**-24 049**

**-25 000**

2024050816699



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	468 863 489	396 072 729
Fordringar hos koncernföretag		0	11 676 955
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>468 863 489</b>	<b>407 749 684</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>468 863 489</b>	<b>407 749 684</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		46 483 987	39 235 194
Övriga fordringar		634 027	509 965
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>47 118 014</b>	<b>39 745 159</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		44 513	2 709 530
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>44 513</b>	<b>2 709 530</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>47 162 527</b>	<b>42 454 688</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>516 026 016</b>	<b>450 204 372</b>

2024050816700



## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### 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

307 303 412

307 328 412

Årets resultat

-24 049

-25 000

**Summa fritt eget kapital**

**307 279 363**

**307 303 412**

**Summa eget kapital**

**307 329 363**

**307 353 412**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

1 087 939

Skulder till koncernföretag

208 704 181

141 763 021

Övriga skulder

-7 529

0

**Summa kortfristiga skulder**

**208 696 652**

**142 850 960**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**516 026 016**

**450 204 372**

2024050816701



## 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.

#### 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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	18 416	0
	<b>18 416</b>	<b>0</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-28 156	0
	<b>-28 156</b>	<b>0</b>

### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	396 072 729	345 419 961
Förvärv	2 989 920	25 949 147
Försäljningar	0	-86 689 767
Omklassificeringar	0	-7 000 000
Ovillkorat aktieägartillskott	69 800 840	118 393 388
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>468 863 489</b>	<b>396 072 729</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>468 863 489</b>	<b>396 072 729</b>

### Not 5 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till V Real Estate Livs AB, org.nr. 559085-5978, 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. V Real Estate Livs Syd AB är ett moderbolag men med hänsyn till undantagsreglerna i ÅRL 7:2 så upprättas ingen koncernredovisning.

### Not 6 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*

Jens Rastad  
Ordförande



Mats Rengstedt  
Styrelseledamot



Mattias Bülow  
Styrelseledamot



Mounir Tajiou  
Styrelseledamot



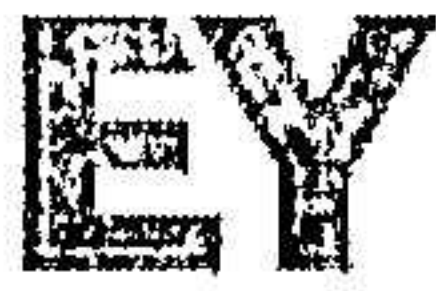
Sorin Valdman  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young Aktiebolag



Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024050816704

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Syd AB, org.nr 559249-2176

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

## 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 Syd 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Syd 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



# Verifikat

Transaktion 09222115557515007076

## Dokument

Årsredovisning 2023 V Real Estate Livs Syd AB  
Huvuddokument  
10 sidor  
Startades 2024-04-11 17:52:50 CEST (+0200) av Ludvig  
Green (LG)  
Färdigställt 2024-04-15 15:47:14 CEST (+0200)

## Initierare

Ludvig Green (LG)  
Klara Consulting i Sverige AB  
ludvig.green@klaraconsulting.se  
+46708857074

## Signerare

Jens Rastad (JR)  
Personnummer 197710031498  
jens@venandifast.se



Jens Rastad

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JENS OLOF MARTIN RASTAD"  
Signerade 2024-04-13 17:08:09 CEST (+0200)

Mounir Tajiou (MT)  
Personnummer 7705050354  
mounir@melandme.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MOUNIR TAJIOU"  
Signerade 2024-04-12 16:27:42 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515007076

2024050816707

<p>Mats Rengstedt (MR) Personnummer 197902231955 mats@realvm.se</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS RENGSTEDT" Signerade 2024-04-11 21:05:20 CEST (+0200)</p>	<p>Sorin Valdman (SV) Personnummer 198010171232 sorin@venandifast.se</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIN VALDMAN" Signerade 2024-04-12 15:44:46 CEST (+0200)</p>
<p>Mattias Bülow (MB) Personnummer 198105180353 mattias@realvm.se</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS BÜLOW" Signerade 2024-04-11 19:29:46 CEST (+0200)</p>	<p>Ulrika Sewik (US) Personnummer 197203086223 ulrika.sewik@se.ey.com</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULRIKA SEWIK" Signerade 2024-04-15 15:47:14 CEST (+0200)</p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557515007076

2024050816706

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

