

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Falköping 29 AB

556720-6619

Räkenskapsåret

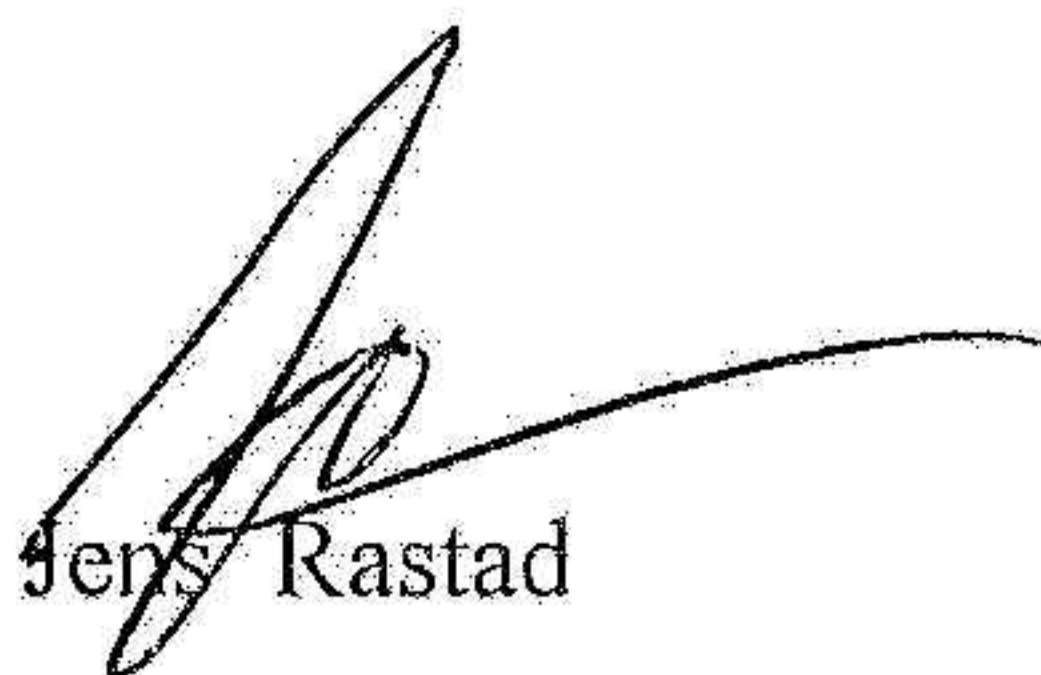
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Falköping 29 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 Falköping 29 AB**

556720-6619

Räkenskapsåret

2022

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Elena Senatova*

*Elena Senatova*

070-421-71-64

Styrelsen för V Real Estate Livs Falköping 29 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 bedriver fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Bergkristallen 4 i Falköping.

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, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till 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 ägs till 100% av Vendus Sweden AB, org.nr 559352-0165, där koncernredovisning upprättas.

Samtliga bolag har sitt 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.

Bolaget har under året fusionerats med V Real Estate Livs Syd 7 AB, org.nr. 559294-7971.

Under året har bolaget ändrat namn från Fastighetsaktiebolaget Falköping Bergkristallen 4 till nuvarande V Real Estate Livs Falköping 29 AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	8 776	8 559	8 563	8 510
Resultat efter finansiella poster	267	-797	-1 824	-2 500
Soliditet (%)	36,8	0,2	0,2	0,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Fotokopians överensstämmelse  
2023-04-04 14:29:44 UTC

2023052521766

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 244 209	-1 227 468	116 741
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-1 227 468	1 227 468	0
Övertaget resultat via fusion		50 565 285		50 565 285
Årets resultat			1 556 481	1 556 481
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>50 582 026</b>	<b>1 556 481</b>	<b>52 238 507</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	50 582 026
årets vinst	1 556 481
	<b>52 138 507</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	52 138 507
	<b>52 138 507</b>

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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

2023052521767

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		8 776 349	8 559 022
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 776 349</b>	<b>8 559 022</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader		-1 556 649	-1 368 547
Övriga externa kostnader		-2 201 674	-634 648
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 255 862	-2 478 722
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 014 185</b>	<b>-4 481 917</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 762 164</b>	<b>4 077 105</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-2 495 629	-4 874 182
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 495 629</b>	<b>-4 874 182</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>266 535</b>	<b>-797 077</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		1 289 946	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 289 946</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 556 481</b>	<b>-797 077</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-430 391
<b>Årets resultat</b>		<b>1 556 481</b>	<b>-1 227 468</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	115 397 804	58 212 110
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	2 810 082
Inventarier, verktyg och installationer	4	2 107 562	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	29 800	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 535 166</b>	<b>61 022 192</b>

#### Summa anläggningstillgångar

117 535 166

61 022 192

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 336 104	911 058
Fordringar hos koncernföretag		19 665 935	0
Övriga fordringar		1 017 112	213 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 566 816	577 331
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>24 585 967</b>	<b>1 701 963</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		9 224	1 843 320
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 224</b>	<b>1 843 320</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>24 595 191</b>	<b>3 545 283</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

142 130 357

64 567 475

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

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

50 582 026

1 244 208

Årets resultat

1 556 481

-1 227 468

**Summa fritt eget kapital**

**52 138 507**

**16 740**

**Summa eget kapital**

**52 238 507**

**116 740**

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

75 995 400

57 525 000

**Summa långfristiga skulder**

**75 995 400**

**57 525 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2 741 200

1 475 000

Leverantörsskulder

285 283

104 891

Skulder till koncernföretag

7 750 792

425 737

Skatteskulder

474 853

461 770

Övriga skulder

266 437

2 105 334

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 377 885

2 353 003

**Summa kortfristiga skulder**

**13 896 450**

**6 925 735**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**142 130 357**

**64 567 475**

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 (samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:1) om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset).

#### Fusion

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

Övertagna tillgångar och skulder har övertagits till bokförda värden.

#### 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:

Byggnader	2%
Inventarier	25% restvärdesavskrivning

#### 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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	0	4 820 444
	0	4 820 444

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

2023052521771

**Not 3 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 172 149	80 172 149
Övertaget koncernmässigt övervärde vid fusion	58 739 035	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>138 911 184</b>	<b>80 172 149</b>
Ingående avskrivningar	-21 960 039	-20 418 011
Årets avskrivningar	-1 553 341	-1 542 028
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 513 380</b>	<b>-21 960 039</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>115 397 804</b>	<b>58 212 110</b>

**Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 051 850	21 051 850
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 051 850</b>	<b>21 051 850</b>
Ingående avskrivningar	-18 241 767	-17 305 073
Årets avskrivningar	-702 521	-936 694
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 944 288</b>	<b>-18 241 767</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 107 562</b>	<b>2 810 083</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	29 800	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 800</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 800</b>	<b>0</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	65 399 350	51 625 000
	65 399 350	51 625 000

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

**Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	79 105 350	78 000 000
	79 105 350	78 000 000

**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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

### Not 9 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Syd AB, org.nr 559249-2176, med säte i Stockholm. Närmast överordnande moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Vendus Sweden AB, org.nr 559352-0165, med säte i Stockholm.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jens Rastad  
Styrelseledamot, 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 original intygas:

## Deltagare

JENS RASTAD Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENS RASTAD

Jens Rastad  
jens@venandifast.se**2023-04-04 05:44:37 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 12:55:54 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 07:42:00 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 12:54:00 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 14:29:43 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Falköping 29 AB, org.nr 556720-6619

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Falköping 29 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 Falköping 29 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 Falköping 29 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.

Fotokopieras förrevisionsberättelse  
med originalet bifogas:



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 Falköping 29 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 Falköping 29 AB enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 originalet intygas: