

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Högsby 28 AB

559015-4877

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Högsby 28 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 Högsby 28 AB

559015-4877

Räkenskapsåret

2022

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Elena Senafora*  
*Elexiaf*  
070-429-71-64

Styrelsen för V Real Estate Livs Högsby 28 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 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, 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.

Bolaget har under året ändrat bolagsnamn från FEWA AB till nuvarande V Real Estate Livs Högsby 28 AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021 (8 mån)	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	1 444	771	1 362	1 760
Resultat efter finansiella poster	613	536	806	1 384
Soliditet (%)	40	94	34	27

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nettoomsättning varierat över 30% mellan åren hänfört till att föregående räkenskapsåret endast innefattar 8 månader.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	4 414 719	384 146	4 848 865
Disposition enligt beslut av årsstämman:		384 146	-384 146	0
Årets resultat			222 355	222 355
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>4 798 865</b>	<b>222 355</b>	<b>5 071 220</b>

Ej återbetalade ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 891 911 kronor.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 798 865
årets vinst	222 355
	<b>5 021 220</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	5 021 220
	<b>5 021 220</b>

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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Resultaträkning

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-05-01  
-2021-12-31  
(8 mån)

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

1 444 404

771 387

**Summa rörelseintäkter**

**1 444 404**

**771 387**

### Rörelsekostnader

Handelsvaror

-307 183

0

Övriga externa kostnader

-356 617

-112 127

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-116 716

-76 809

**Summa rörelsekostnader**

**-780 516**

**-188 936**

**Rörelseresultat**

**663 888**

**582 451**

### Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-51 388

-46 612

**Summa finansiella poster**

**-51 388**

**-46 612**

**Resultat efter finansiella poster**

**612 500**

**535 839**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-322 422

0

**Summa bokslutsdispositioner**

**-322 422**

**0**

**Resultat före skatt**

**290 078**

**535 839**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-67 723

-151 693

**Årets resultat**

**222 355**

**384 146**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	4 769 995	4 758 828
Inventarier, verktyg och installationer	3	73 175	92 484
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 843 170</b>	<b>4 851 312</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**4 843 170**

**4 851 312**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		46 076	11 033
Fordringar hos koncernföretag		6 375 000	0
Övriga fordringar		567 725	57 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		336 275	16 749
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 325 076</b>	<b>85 505</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		355 466	244 465
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>355 466</b>	<b>244 465</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 680 542</b>	<b>329 970</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**12 523 712**

**5 181 282**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### 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

4 798 865

4 414 719

Årets resultat

222 355

384 146

**Summa fritt eget kapital**

**5 021 220**

**4 798 865**

**Summa eget kapital**

**5 071 220**

**4 848 865**

#### Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

5 637 336

0

**Summa långfristiga skulder**

**5 637 336**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

201 332

0

Leverantörsskulder

16 891

0

Skulder till koncernföretag

1 280 019

33 407

Skatteskulder

180 514

0

Övriga skulder

2 292

189 652

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

134 108

109 358

**Summa kortfristiga skulder**

**1 815 156**

**332 417**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**12 523 712**

**5 181 282**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Arsredovisningslagen 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).

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 År
Inventarier, verktyg och installationer	7 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	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 286 300	5 286 300
Inköp	108 575	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 394 875</b>	<b>5 286 300</b>
Ingående avskrivningar	-527 472	-463 536
Årets avskrivningar	-97 408	-63 936
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-624 880</b>	<b>-527 472</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 769 995</b>	<b>4 758 828</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 162	135 162
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 162</b>	<b>135 162</b>
Ingående avskrivningar	-42 678	-29 805
Årets avskrivningar	-19 309	-12 873
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-61 987</b>	<b>-42 678</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 175</b>	<b>92 484</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 832 008	0
	<b>4 832 008</b>	<b>0</b>

### Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 400 000	6 040 000
	<b>11 400 000</b>	<b>6 040 000</b>

### 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har efter räkenskapsårets slut fusionerats med V Real Estate Livs Syd 10 AB, org.nr. 559343-1116.

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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Building a better  
working world

2025052510568

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Högsby 28 AB, org.nr 559015-4877

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Högsby 28 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 Högsby 28 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 Högsby 28 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



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 Högsby 28 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Högsby 28 AB enligt god revisors 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 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 revisions sed 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 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:

## Deltagare

**JENS RASTAD** Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENS RASTAD

Jens Rastad  
jens@venandifast.se

2023-04-04 05:24:53 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 14:27:22 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 07:45:50 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 19:30:44 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 14:38:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: