

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Haninge 7 AB

559110-7122

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-10. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Jens Rastad, Styrelseledamot  
2025-06-09

Styrelsen för V Real Estate Livs Haninge 7 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 98,3% 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.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Antal månader	12	12	12	12
Hysesintäkter	3 046	2 852	2 587	2 479
Resultat efter finansiella poster	-3	-7 747	70	321
Soliditet (%)	31,3	25,8	27,2	34,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	-6 031 250	0	15 461 123	<b>9 479 873</b>
Balanseras i ny räkning			-6 031 250	6 031 250	<b>0</b>
Årets resultat				3 196 299	<b>3 196 299</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>-6 031 250</b>	<b>-6 031 250</b>	<b>24 688 672</b>	<b>12 676 172</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 429 873
årets vinst	3 196 299
	<b>12 626 172</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	12 626 172
	<b>12 626 172</b>

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter		3 045 894	2 852 500
Övriga rörelseintäkter		210	57 750
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 046 104</b>	<b>2 910 250</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader		-516 363	-675 525
Övriga externa kostnader		-674 410	-579 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-374 643	-7 885 907
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 565 417</b>	<b>-9 140 828</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 480 687</b>	<b>-6 230 579</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		601	3 466
Räntekostnader		-1 484 249	-1 519 481
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 483 648</b>	<b>-1 516 015</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 961</b>	<b>-7 746 594</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		3 208 618	1 444 602
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>3 208 618</b>	<b>1 444 602</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 205 657</b>	<b>-6 301 992</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	2	-9 358	270 742
<b>Årets resultat</b>		<b>3 196 299</b>	<b>-6 031 250</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	20 532 268	20 855 411
Byggnadsinventarier	4	35 750	52 250
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	546 723	35 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 114 741</b>	<b>20 942 661</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 114 741</b>	<b>20 942 661</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		18 690 819	15 509 705
Övriga fordringar		162 755	209 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 483	54 064
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>18 929 057</b>	<b>15 773 143</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 100	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 100</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 931 157</b>	<b>15 773 143</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 045 898</b>	<b>36 715 804</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 429 873	15 461 122
Årets resultat		3 196 299	-6 031 250
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>12 626 172</b>	<b>9 429 872</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 676 172</b>	<b>9 479 872</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	22 698 440	23 855 490
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 698 440</b>	<b>23 855 490</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 075 640	1 075 640
Leverantörsskulder		77 312	37 814
Skulder till koncernföretag		3 132 072	1 701 605
Skatteskulder		40 949	112 438
Övriga skulder		83 309	110 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		262 004	342 841
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 671 286</b>	<b>3 380 442</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 045 898</b>	<b>36 715 804</b>

## 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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomsultningen.

### Not 2 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Skatt på grund av ändrad taxering	0	270 742
Skatt på årets resultat	9 358	0
	<b>9 358</b>	<b>270 742</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 222 779	31 331 695
Omklassificeringar	35 000	-8 108 916
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 257 779</b>	<b>23 222 779</b>
Ingående avskrivningar	-2 367 368	-2 663 253
Omklassificeringar	0	815 722
Årets avskrivningar	-358 143	-519 837
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 725 511</b>	<b>-2 367 368</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 532 268</b>	<b>20 855 411</b>

### Not 4 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 273 916	165 000
Inköp		0
Omklassificeringar		8 108 916
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 273 916</b>	<b>8 273 916</b>
Ingående avskrivningar	-8 221 666	-39 875
Omklassificeringar		-815 722
Årets avskrivningar	-16 500	-7 366 069
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 238 166</b>	<b>-8 221 666</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 750</b>	<b>52 250</b>

\*Omklassificering avser omklassificering från byggnad till byggnadsinventarier.

### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 000	0
Inköp	546 723	35 000
Omklassificeringar	-35 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>546 723</b>	<b>35 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>546 723</b>	<b>35 000</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	26 909 750	26 909 750
	<b>26 909 750</b>	<b>26 909 750</b>

**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 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 2025-04-04

*Jens Rastad*  
Jens Rastad  
Ordförande

*Mats Rengstedt*  
Mats Rengstedt  
Styrelseledamot

*Sorin Valdman*  
Sorin Valdman  
Styrelseledamot

*Mattias Bülow*  
Mattias Bülow  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-04

Ernst & Young Aktiebolag

*Ulrika Sewik*  
Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Haninge 7 AB, org.nr 559110-7122

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Haninge 7 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av V Real Estate Livs Haninge 7 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Haninge 7 AB enligt god revisionssed 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 iverksätta 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.



## 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 Haninge 7 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Haninge 7 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 revisioner 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

*Ulrika Sewik*

Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

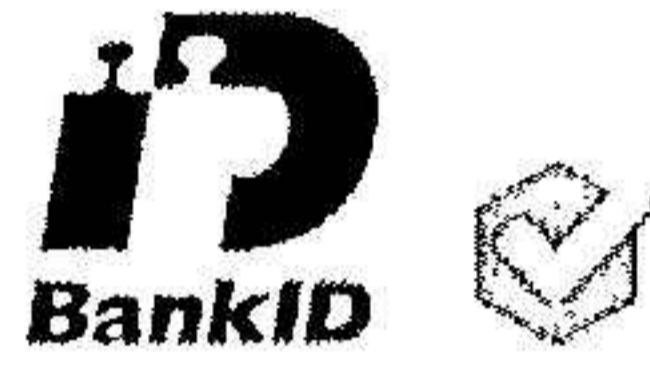
ULRIKA SEWIK (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 6b1eda001cbb28[...]5fbac71e65617

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-04 09:35:28 UTC



Vidimeras:  
Melina Svensson  
Melina Svensson

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2025061828362

Penneo dokumentnyckel: 1VZES-HLP0G-TIEZZ-WL7UI-MOXC0-HTNVV