

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Kåge 1 AB

559035-2422

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

### 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 Kåge 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 Norr AB, org.nr. 559034-2019, 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.

Samtliga bolag har 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>
Hysesintäkter	3 620	1 825	1 716	1 732
Resultat efter finansiella poster	1 489	-33	-96	42
Soliditet (%)	45,0	38,8	40,1	44,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Omsättningen har ökat mellan räkenskapsåren 2023 och 2024 med anledning av omsättningshyra.

### 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	6 295 354	-547 980	<b>5 797 374</b>
Balanseras i ny räkning		-547 980	547 980	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		6 609 790		<b>6 609 790</b>
Årets resultat			-312 039	<b>-312 039</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>12 357 164</b>	<b>-312 039</b>	<b>12 095 125</b>



### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 357 164
årets förlust	-312 039
	<b>12 045 125</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	12 045 125
	<b>12 045 125</b>

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter		3 620 244	1 824 826
Övriga rörelseintäkter		41 273	60
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 661 517</b>	<b>1 824 886</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader		-939 160	-894 933
Övriga externa kostnader		-550 159	-290 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-262 773	-262 773
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 752 092</b>	<b>-1 448 450</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 909 425</b>	<b>376 436</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 656	126
Räntekostnader		-427 964	-409 254
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-420 308</b>	<b>-409 128</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 489 117</b>	<b>-32 692</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-1 741 911	-515 287
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 741 911</b>	<b>-515 287</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-252 794</b>	<b>-547 979</b>
<b>Skatter</b>	2		
Skatt på årets resultat		-59 245	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-312 039</b>	<b>-547 979</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	14 011 779	13 794 749
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	10 388 531	658 133
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 400 310</b>	<b>14 452 882</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 400 310</b>	<b>14 452 882</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 399	1 130
Övriga fordringar		493 146	172 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		742 680	51 328
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 274 225</b>	<b>225 402</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 198 257	249 373
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 198 257</b>	<b>249 373</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 472 482</b>	<b>474 775</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 872 792</b>	<b>14 927 657</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		12 357 164	6 295 354
Årets resultat		-312 039	-547 980
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>12 045 125</b>	<b>5 747 374</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 095 125</b>	<b>5 797 374</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	6 711 432	6 942 860
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 711 432</b>	<b>6 942 860</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		231 428	231 428
Leverantörsskulder		991 763	125 954
Skulder till koncernföretag		6 530 286	1 495 478
Övriga skulder		9 544	7 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		303 214	327 485
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 066 235</b>	<b>2 187 423</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 872 792</b>	<b>14 927 657</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade 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 balansomslutningen.

### Not 2 Skatter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Skatt på årets resultat	-57 010	0
Skatt på grund av ändrad taxering	-2 235	0
	<b>-59 245</b>	<b>0</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 642 400	15 642 400
Omklassificeringar	479 803	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 122 203</b>	<b>15 642 400</b>
Ingående avskrivningar	-1 847 651	-1 584 878
Årets avskrivningar	-262 773	-262 773
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 110 424</b>	<b>-1 847 651</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 011 779</b>	<b>13 794 749</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	658 132	10 600
Inköp	10 283 553	647 532
Omklassificeringar	-553 154	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 388 531</b>	<b>658 132</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 388 531</b>	<b>658 132</b>

**Not 5 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 6 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 936 000	8 936 000
	<b>8 936 000</b>	<b>8 936 000</b>

**Not 7 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Norr AB, org.nr. 559034-2019, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företag ingår är Vendus Sweden AB, org.nr. 559352-0165, med säte i Stockholm.

**Not 8 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 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 Kåge 1 AB, org.nr 559035-2422.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Kåge 1 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 Kåge 1 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Kåge 1 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 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 revisions sed 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. Risker 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 Kåge 1 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Kåge 1 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 11:37:31 UTC



Vidimeras:  
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.

2025061828286

Penneo dokumentnyckel: P10WS-VFBKN-UJ2ZL-ZU431-8C7IE-14DB8