

Årsredovisning

DEREIF Stockholm Vega 4 AB

Organisationsnummer: 556761-8003
Räkenskapsår: 2024-10-01 - 2025-09-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2026-01-21.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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


Jean Wantz
Styrelseledamot

2026020307420

Årsredovisning

DEREIF Stockholm Vega 4 AB

Organisationsnummer: 556761-8003
Räkenskapsår: 2024-10-01 - 2025-09-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vega 4 i Stockholm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av det pågående kriget i Ukraina och det pågående kriget i Gaza och den geopolitiska osäkerhet som råder, följer DEREIF Stockholm Vega 4 AB händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2024-10-01 -2025-09-30	2023-10-01 -2024-09-30	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30
Nettoomsättning (tkr)	31 665	30 806	29 159	28 228
Resultat efter finansiella poster (tkr)	14 173	12 971	9 709	16 182
Soliditet (%)	9,3	8,7	8,3	11,9

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Profit/loss after financial income and expense

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

Total assets

Företagets samlade tillgångar.

Equity ratio (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

2026020307422

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	100	4 299	10 185	14 584
Utdelning		-10 185		-10 185
Balanseras i ny räkning		10 185	-10 185	0
Årets resultat			11 400	11 400
Belopp vid årets utgång	100	4 299	11 400	15 799

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	4 299 251
Årets resultat	11 400 024
Medel att disponera	15 699 275

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Förslag till utdelning

Utdelning	11 400 024
Summa utdelning	11 400 024
Balanseras i ny räkning	4 299 251
Summa	15 699 275

Dividend per aktie (kr) 11 400,02.
Styrelsen bemyndigas att fastställa betalningsdag.

Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Styrelsen anser att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till resultatutvecklingen under perioden för denna årsredovisning och perioden fram till påskrift av densamma. Mot bakgrund av ovanstående anser styrelsen att ovan föreslagna vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till:

- de krav som bolagets verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och
- bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

(M)

2026020307425

Resultaträkning

	Not	2024-10-01	2023-10-01
	1 2	2025-09-30	2024-09-30
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		31 665	30 806
Övriga rörelseintäkter		213	1 100
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		31 878	31 906
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-10 617	-10 552
Personalkostnader	3	-18	-18
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 180	-1 180
Summa rörelsekostnader		-11 815	-11 750
Rörelseresultat		20 063	20 156
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 900	-7 186
Summa finansiella poster		-5 890	-7 185
Resultat efter finansiella poster		14 173	12 971
Resultat före skatt		14 173	12 971
Skatt på årets resultat		-2 773	-2 786
Årets resultat		11 400	10 185

OK

2026020307424

Balansräkning

	Not	2025-09-30	2024-09-30
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	136 289	137 434
Inventarier, verktyg och installationer	5	603	637
Summa materiella anläggningstillgångar		136 892	138 071
Summa anläggningstillgångar		136 892	138 071
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		181	37
Övriga fordringar		667	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 394	5 595
Summa kortfristiga fordringar		3 242	5 659
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		30 259	23 806
Summa kassa och bank		30 259	23 806
Summa omsättningstillgångar		33 501	29 465
SUMMA TILLGÅNGAR		170 393	167 536

af

2026020307425

Balansräkning

	Not	2025-09-30	2024-09-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 299	4 299
Årets resultat		11 400	10 185
Summa fritt eget kapital		15 699	14 484
Summa eget kapital		15 799	14 584
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		142 500	142 500
Summa långfristiga skulder		142 500	142 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 104	43
Övriga skulder		1 399	1 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 591	8 692
Summa kortfristiga skulder		12 094	10 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7	170 393	167 536

cb

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med yearssredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Depreciationar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Hyresgäst Anpassningar skrivs av under kontraktperioden.

Not 2. Upplysning om moderföretag

Bolaget ägs till 100% av DEREIF Immobilien 1 S.à r.l. (B174634) som har sitt säte i Luxemburg.

Not 3. Medelantal anställda

	2024-10-01 2025-09-30	2023-10-01 2024-09-30
Medelantal anställda	0	0

Bolaget har ingen anställd personal, ej heller föregående years.

Not 4. Byggnader och mark

	2025-09-30	2024-09-30
Ingående anskaffningsvärden	168 043	168 043
Utgående anskaffningsvärden	168 043	168 043
Ingående avskrivningar	-30 609	-29 464
Årets avskrivningar	-1 145	-1 145
Utgående avskrivningar	-31 754	-30 609
Redovisat värde	136 289	137 434

2026020307427

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer

	2025-09-30	2024-09-30
Ingående anskaffningsvärden	692	692
Utgående anskaffningsvärden	692	692
Ingående avskrivningar	-55	-20
Årets avskrivningar	-34	-35
Utgående avskrivningar	-89	-55
Redovisat värde	603	637

Not 6. Långfristiga skulder

	2025-09-30	2024-09-30
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Långfristiga skulder som förfaller till betalning inom 2 - 5 år efter balansdagen	2025-09-30 142 500, 2024-09-30 142 500	

Not 7. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-09-30	2024-09-30
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	240 256	240 256
Summa ställda säkerheter	240 256	240 256

ck

2026020307428

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2025-12-10

Joachim Gallus
Styrelseordförande

18.12.25

Charles Meyer

15/12/2025

Fredrik Sandefeldt

22.12.25

Jean Wantz

15/12/2025

Annette Hetzenegger

Vår revisionsberättelse har lämnats. 14 januari 2026

Deloitte AB

Camilla Backlund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i DEREIF Stockholm Vega 4 AB
organisationsnummer 556761-8003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för DEREIF Stockholm Vega 4 AB för räkenskapsåret 2024-10-01 - 2025-09-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av DEREIF Stockholm Vega 4 ABs finansiella ställning per den 30 september 2025 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 DEREIF Stockholm Vega 4 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 uppger, 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 huruvida 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. 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 huruvida 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 för DEREIF Stockholm Vega 4 AB för räkenskapsåret 2024-10-01 - 2025-09-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till DEREIF Stockholm Vega 4 AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Umeå 2026-01-14

Deloitte AB

Camilla Backlund
Auktoriserad revisor