

# Årsredovisning

för

## Vendu Fastighets Aktiebolag

556515-2989

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-02-05.

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:

Michael Billow, Styrelseledamot  
2024-02-05

Styrelsen för Vendu Fastighets Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 med säte i Täby bedriver verksamhet i kommersiell uthyrning av kontorslokaler genom fastigheten Täby Solliden 5, belägen i Täby, Täby kommun.

Fastigheten erbjuder attraktiva kommersiella lokaler i form av kontorshotell med flertalet olika företag och branscher som hyresgäster.

Med gott skick och attraktivt läge på fastigheten har vi haft fullt uthyra lokaler merparten av räkenskapsåret. Den vakans som uppstått har snabbt kunnat omsättas till ny hyresgäst och förhyrning.

Företaget har sitt säte i Täby kommun.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under 2023 har företaget investerat i en uppdatering av konferensrummet, uppgraderad isolering av vind, bytt ut och isolerat del av fasad samt ett löpande underhåll av fastigheten.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 1 169       | 1 202       | 1 233       | 1 157       |
| Resultat efter finansiella poster | 292         | 516         | 637         | 579         |
| Soliditet (%)                     | 29,2        | 28,6        | 32,2        | 31,5        |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Uppskriv-<br/>ningsfond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|---|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 200 000                   | 533 609                        | 45 411                         | 293 263                   | <b>1 072 283</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                                |                           |                  |
| Utdelning                                   |                           |                                | -293 263                       |                           | <b>-293 263</b>  |
| Balanseras i ny räkning                     |                           |                                | 293 263                        | -293 263                  | <b>0</b>         |
| Avskrivning<br>uppskrivningsfond            |                           | -22 706                        | 22 706                         |                           | <b>0</b>         |
| Årets resultat                              |                           |                                |                                | 153 354                   | <b>153 354</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>200 000</b>            | <b>510 903</b>                 | <b>68 117</b>                  | <b>153 354</b>            | <b>932 374</b>   |

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| balanserad vinst        | 68 118         |
| årets vinst             | 153 354        |
|                         | <b>221 472</b> |
| disponeras så att       |                |
| till aktieägare utdelas | 221 472        |
| i ny räkning överföres  | 0              |
|                         | <b>221 472</b> |

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Nettoomsättning                                      | 1 168 941        | 1 202 109        |
| Övriga rörelseintäkter                               | 37 500           | 229              |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> | <b>1 206 441</b> | <b>1 202 338</b> |

### Rörelsekostnader

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Fastighetskostnader   | -592 799        | -360 087        |
| Övriga externa kostnader  | -77 827         | -141 468        |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -143 142        | -135 545        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   | <b>-813 768</b> | <b>-637 100</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>392 673</b>  | <b>565 238</b>  |

### Finansiella poster

|  |                 |                |
|--|-----------------|----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2 018           | 63             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | -132 789        | -71 595        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  | <b>-130 771</b> | <b>-71 532</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         | <b>261 902</b>  | <b>493 706</b> |

### Bokslutsdispositioner

|                                    |                |                 |
|------------------------------------|----------------|-----------------|
| Förändring av periodiseringsfonder | -67 000        | -123 884        |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b> | <b>-67 000</b> | <b>-123 884</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>         | <b>194 902</b> | <b>369 822</b>  |

### Skatter

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Skatt på årets resultat | -41 548        | -76 559        |
| <b>Årets resultat</b>   | <b>153 354</b> | <b>293 263</b> |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 3          | 3 223 104         | 3 287 271         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>3 223 104</b>  | <b>3 287 271</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>3 223 104</b>  | <b>3 287 271</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 76 664            | 138 344           |
| Övriga fordringar                             |            | 207 442           | 167 956           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 24 251            | 15 394            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>308 357</b>    | <b>321 694</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 469 704           | 619 790           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>469 704</b>    | <b>619 790</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>778 061</b>    | <b>941 484</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>4 001 165</b>  | <b>4 228 755</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 200 000           | 200 000           |
| Uppskrivningsfond                            | 4          | 510 903           | 533 609           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>710 903</b>    | <b>733 609</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 68 118            | 45 411            |
| Årets resultat                               |            | 153 354           | 293 263           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>221 472</b>    | <b>338 674</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>932 375</b>    | <b>1 072 283</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |            |                   |                   |
| Periodiseringsfonder                         |            | 433 884           | 366 884           |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |            | <b>433 884</b>    | <b>366 884</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5          | 0                 | 20 826            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>0</b>          | <b>20 826</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 2 151 420         | 2 276 424         |
| Förskott från kunder                         |            | 6 373             | 0                 |
| Leverantörsskulder                           |            | 79 237            | 28 137            |
| Skatteskulder                                |            | 0                 | 72 440            |
| Övriga skulder                               |            | 47 974            | 49 257            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 349 902           | 342 504           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>2 634 906</b>  | <b>2 768 762</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>4 001 165</b>  | <b>4 228 755</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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

|   |       |
|---|-------|
| Byggnader                               | 50 år |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 5 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 Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 3 500 000        | 3 500 000        |
|                      | <b>3 500 000</b> | <b>3 500 000</b> |

### Not 2 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hanna Brandén, Talenom Redovisning AB

### Not 3 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 4 371 309         | 4 371 309         |
| Inköp   | 78 975            | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4 450 284</b>  | <b>4 371 309</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 617 645        | -1 504 806        |
| Årets avskrivningar                             | -120 436          | -112 839          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 738 081</b> | <b>-1 617 645</b> |
| Ingående uppskrivningar                         | 533 607           | 556 313           |
| Årets uppskrivningar                            | -22 706           | -22 706           |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>510 901</b>    | <b>533 607</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 223 104</b>  | <b>3 287 271</b>  |

### Not 4 Uppskrivningsfond

|                                      | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång              | 533 609        | 556 313        |
| Avskrivning av uppskrivna tillgångar | -22 706        | -22 704        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>       | <b>510 903</b> | <b>533 609</b> |

### Not 5 Långfristiga skulder

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen

|  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 0          | 0          |
|  | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

Stockholm Den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2024-02-02

*Michael Billow*  
Michael Billow  
Ordförande

*Claes Richter*  
Claes Richter  
Styrelseledamot