

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Haninge 7 AB

559110-7122

Räkenskapsåret

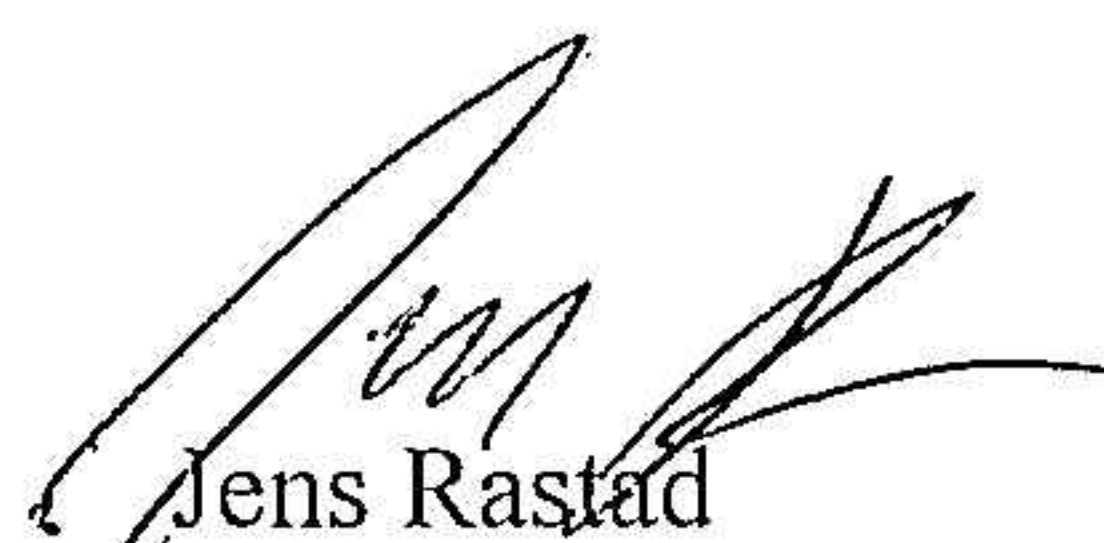
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Haninge 7 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 17 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm

  
Jens Rastad

**Årsredovisning**  
för  
**V Real Estate Livs Haninge 7 AB**  
559110-7122  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för V Real Estate Livs Haninge 7 AB 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 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.

Samtliga bolag har säte i Stockholm

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret gjort en omklassificering från byggnad till byggnadsinventarier vilket i sin helhet beaktats under innevarande räkenskapsår (se vidare i not 3 och 4).

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Antal månader	12	12	12	9
Nettoomsättning	2 852	2 587	2 479	1 849
Resultat efter finansiella poster	-7 747	70	321	430
Soliditet (%)	25,8	27,2	34,7	2,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	10 430 896	57 676	10 538 572
Balanseras i ny räkning		57 676	-57 676	0
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott		4 972 550		4 972 550
Årets resultat			-6 031 250	-6 031 250
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>15 461 122</b>	<b>-6 031 250</b>	<b>9 479 872</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 461 122
årets förlust	-6 031 250
	<b>9 429 872</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 429 872
	<b>9 429 872</b>

2024050816611

2024050816612

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		2 852 499	2 587 156
Övriga rörelseintäkter		57 750	24 080
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 910 249</b>	<b>2 611 236</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-675 525	-530 747
Övriga externa kostnader		-579 396	-703 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 885 907	-536 318
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 140 828</b>	<b>-1 770 668</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 230 579</b>	<b>840 568</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 466	0
Räntekostnader		-1 519 481	-770 350
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 516 015</b>	<b>-770 350</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 746 594</b>	<b>70 218</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		1 444 602	75 457
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 444 602</b>	<b>75 457</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 301 992</b>	<b>145 675</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	2	270 742	-87 999
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 031 250</b>	<b>57 676</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	20 855 411	28 668 442
Byggnadsinventarier	4	52 250	125 125
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	35 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 942 661</b>	<b>28 793 567</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	6 000 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 942 661</b>	<b>34 793 567</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		15 509 705	3 807 061
Övriga fordringar		209 374	99 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 064	760 733
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>15 773 143</b>	<b>4 666 893</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 773 143</b>	<b>4 666 893</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 715 804</b>	<b>39 460 460</b>

2024050816613

<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		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		15 461 122	10 430 896
Årets resultat		-6 031 250	57 676
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 429 872</b>	<b>10 488 572</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 479 872</b>	<b>10 538 572</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	6	0	24 931 130
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>24 931 130</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		24 931 130	1 075 640
Förskott från kunder		0	125
Leverantörsskulder		37 814	59 763
Skulder till koncernföretag		1 701 605	2 279 013
Skatteskulder		112 438	290 676
Övriga skulder		110 104	13 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		342 841	271 542
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 235 932</b>	<b>3 990 758</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 715 804</b>	<b>39 460 460</b>

## 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.

#### Likvida medel - Koncerngemensamma bankkonton

Bolaget är anslutet till ett koncerngemensamt bankkonto. Bolagets andel av koncernkontot redovisas som fordran eller skuld mot koncernföretag.

#### Omklassificering av byggnader till byggnadsinventarier

Bolaget har under året gjort en omklassificering mellan byggnad och byggnadsinventarier. Omklassificeringen är gjord från förvärvstidpunkten av fastigheten.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

	2023	2022
Skatt på grund av ändrad taxering	270 742	0
Skatt på årets resultat	0	-87 999
	<b>270 742</b>	<b>-87 999</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 331 695	31 323 800
Inköp	0	7 895
Omklassificeringar	-8 108 916	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 222 779</b>	<b>31 331 695</b>
Ingående avskrivningar	-2 663 253	-2 143 435
Omklassificeringar	815 722	0
Årets avskrivningar	-519 837	-519 818
		0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 367 368</b>	<b>-2 663 253</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 855 411</b>	<b>28 668 442</b>

### Not 4 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 000	165 000
Inköp	0	0
Omklassificeringar	8 108 916	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 273 916</b>	<b>165 000</b>
Ingående avskrivningar	-39 875	-23 375
Omklassificeringar	-815 722	0
Årets avskrivningar	-7 366 069	-16 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 221 666</b>	<b>-39 875</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>52 250</b>	<b>125 125</b>

\*Omklassificering avser omklassificering från byggnad till byggnadsinventarier.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	35 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 000</b>	<b>0</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	0	20 628 570
	<b>0</b>	<b>20 628 570</b>

**Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
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

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



Building a better  
working world

2024050816618

## 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 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.



Building a better  
working world

2024050816619

## 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 denna 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

2024050816620

**KLARA CONSULTING I SVERIGE AB** 556550-4064 Sverige

## Påverkare

Miqaela Ekman  
Redovisningsekonom  
miqaela.ekman@klaraconsulting.se

Leveranskanal: E-post

**JENS RASTAD** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENS OLOF MARTIN RASTAD

Jens Rastad  
jens@venandifast.se  
+46707258359

2024-04-13 15:16:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.226.86.239

**MATS RENGSTEDT** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS RENGSTEDT

Mats Rengstedt  
mats@realvm.se  
+46733586426

2024-04-15 07:23:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 178.132.79.182

**SORIN VALDMAN** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIN VALDMAN

Sorin Valdman  
sorin@venandifast.se

2024-04-13 10:08:14 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.227.141.31

**MATTIAS BÜLOW** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BÜLOW

Mattias Bülow  
mattias@realvm.se  
+46707450160

2024-04-12 07:17:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 95.193.156.88

ULRIKA SEWIK Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULRIKA SEWIK

Ulrika Sewik  
ulrika.sewik@se.ey.com

*2024-04-15 12:16:30 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.82

2024050816621