

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Haninge 7 AB

559110-7122

Räkenskapsåret

2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Haninge 7 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 30 juni 2022



Mats Rengstedt

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Haninge 7 AB

559110-7122

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för V Real Estate Livs Haninge 7 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 ett 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, där koncernredovisning upprättas.

Samtliga bolag har säte i Stockholm

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret 2021 har den världsomfattande pandemin Covid-19 påverkat marknadsförutsättningarna. Bolagets styrelse och ledning bedömer att detta påverkat verksamheten i begränsad omfattning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Antal månader	12	9	7	12
Nettoomsättning	2 479	1 849	1 421	2 400
Resultat efter finansiella poster	321	430	388	724
Soliditet (%)	34,7	2,0	1,2	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Omsättningen har ökat mellan räkenskapsåret 2020/2021 med anledning av ändring av räkenskapsår som medför färre antal månader i föregående räkenskapsår.

**Förändring av eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	314 728	337 839	702 567
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		337 839	-337 839	0
Erhållna aktieägartillskott		9 966 136		9 966 136
Årets resultat			-187 807	-187 807
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>10 618 703</b>	<b>-187 807</b>	<b>10 480 896</b>

Erhållna ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 9 966 136 kr.

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 618 703
årets förlust	-187 807
	<b>10 430 896</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	10 430 896
	<b>10 430 896</b>

## Resultaträkning

Not

2021-01-01  
-2021-12-31

2020-04-01  
-2020-12-31  
(9 mån)

### Rörelseintäkter

Hysesintäkter

2 479 106

1 849 065

**Summa rörelseintäkter**

**2 479 106**

**1 849 065**

### Rörelsekostnader

Direkta fastighetskostnader

-550 472

-200 229

Övriga externa kostnader

-611 147

-470 257

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-536 640

-396 981

**Summa rörelsekostnader**

**-1 698 259**

**-1 067 467**

**Rörelseresultat**

**780 847**

**781 598**

### Finansiella poster

Räntekostnader

-460 225

-351 384

**Summa finansiella poster**

**-460 225**

**-351 384**

**Resultat efter finansiella poster**

**320 622**

**430 214**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-501 280

0

**Summa bokslutsdispositioner**

**-501 280**

**0**

**Resultat före skatt**

**-180 658**

**430 214**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-7 149

-92 375

**Årets resultat**

**-187 807**

**337 839**

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

29 180 365

29 700 505

Byggnadsinventarier

4

141 625

158 125

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**29 321 990**

**29 858 630**

**Summa anläggningstillgångar**

**29 321 990**

**29 858 630**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

15 000

Fordringar hos koncernföretag

0

2 255 000

Övriga fordringar

54 499

28 061

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 337

13 387

**Summa kortfristiga fordringar**

**69 836**

**2 311 448**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

796 947

2 423 778

**Summa kassa och bank**

**796 947**

**2 423 778**

**Summa omsättningstillgångar**

**866 783**

**4 735 226**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**30 188 773**

**34 593 856**

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

10 618 703

314 728

Årets resultat

-187 807

337 839

**Summa fritt eget kapital**

**10 430 896**

**652 567**

**Summa eget kapital**

**10 480 896**

**702 567**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder

18 383 750

18 768 750

**Summa långfristiga skulder**

**18 383 750**

**18 768 750**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

385 000

385 000

Leverantörsskulder

121

57 427

Skulder till koncernföretag

501 280

14 325 303

Skatteskulder

126 159

53 071

Övriga skulder

0

9 640

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

311 567

292 098

**Summa kortfristiga skulder**

**1 324 127**

**15 122 539**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**30 188 773**

**34 593 856**

## 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 (samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:1) om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset).

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Markanläggningar	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 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 skatte.

Soliditet

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

### Not 2 Räntekostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	-460 225	-351 384
	<b>-460 225</b>	<b>-351 384</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 323 800	31 323 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 323 800</b>	<b>31 323 800</b>
Ingående avskrivningar	-1 623 295	-1 233 189
Årets avskrivningar	-520 140	-390 106
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 143 435</b>	<b>-1 623 295</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 180 365</b>	<b>29 700 505</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 000	165 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>165 000</b>	<b>165 000</b>
Ingående avskrivningar	-6 875	
Årets avskrivningar	-16 500	-6 875
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 375</b>	<b>-6 875</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>141 625</b>	<b>158 125</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	16 843 750	17 228 750
	<b>16 843 750</b>	<b>17 228 750</b>

**Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	26 533 000	26 533 000
	<b>26 533 000</b>	<b>26 533 000</b>

**Not 7 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 V Real Estate AB, org.nr 559218-2124, med säte i Stockholm.

2022070450093

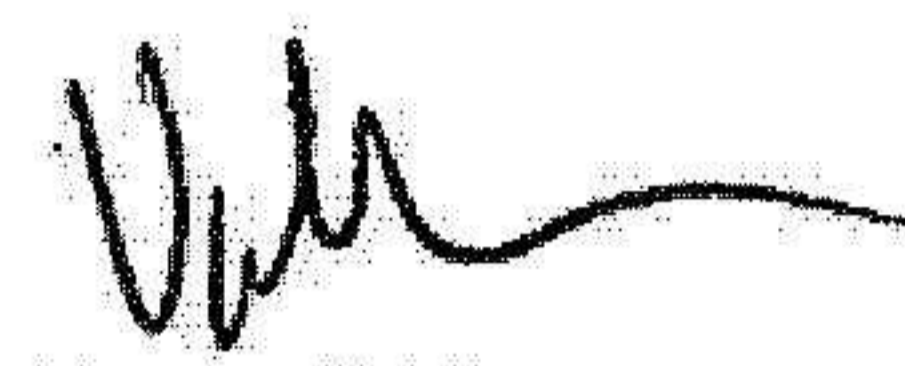
**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen och ledningen övervakar utvecklingen kring den pågående konflikten i Ukraina. För närvarande är det svårt att bedöma direkta och indirekta effekter för bolagets verksamhet, men styrelsen och ledningen fortsätter att följa utvecklingen för att hantera förändringar som kan komma att påverka.

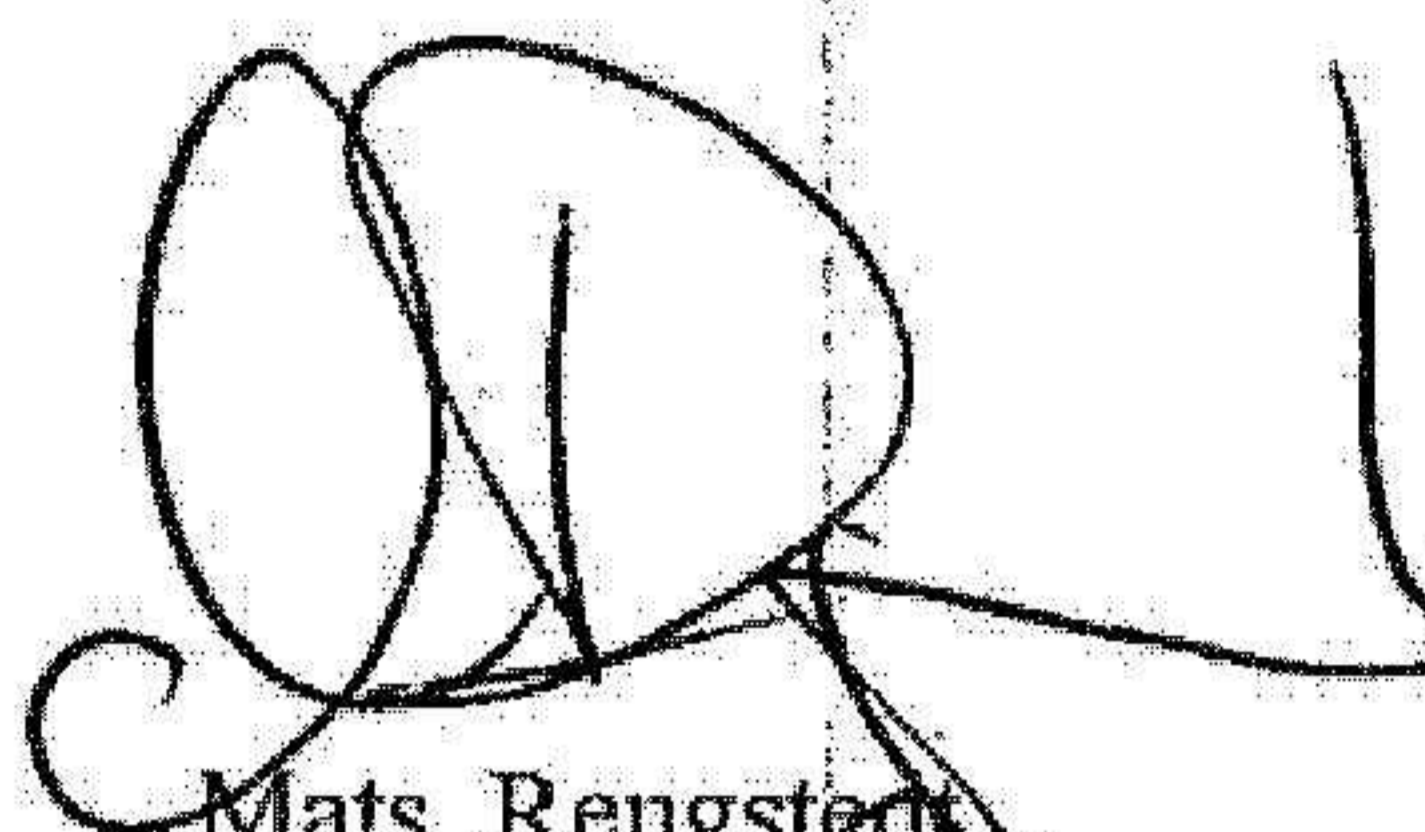
Stockholm 2022-06-17



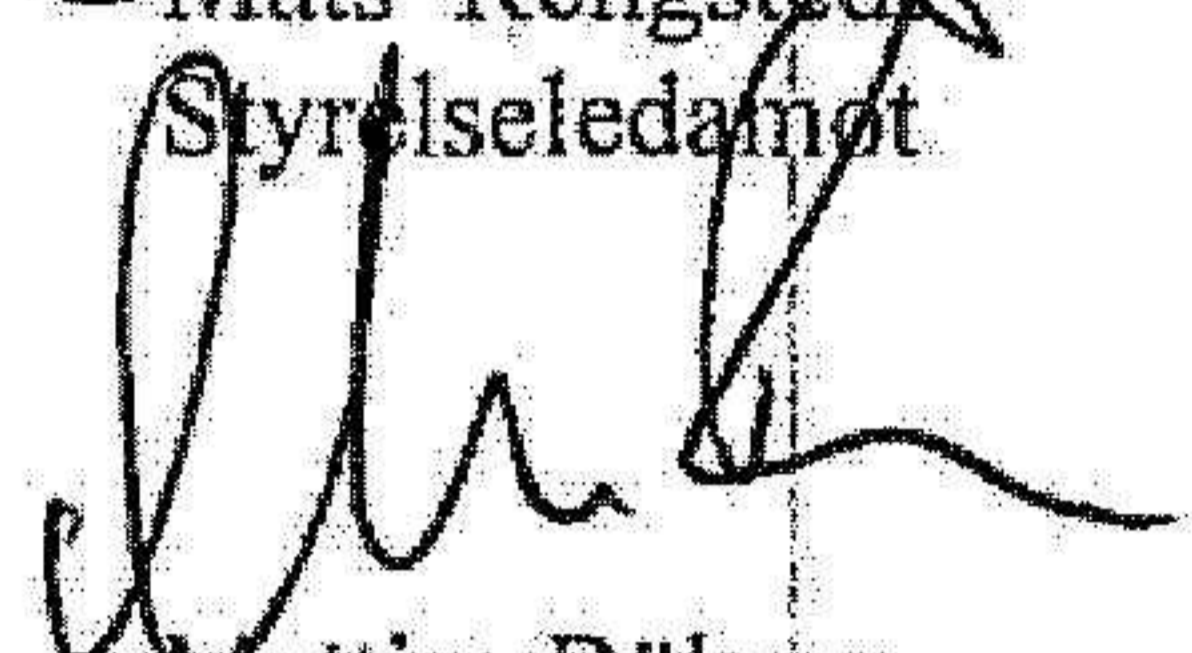
Jens Rastad  
Ordförande



Sorin Valdman  
Styrelseledamot



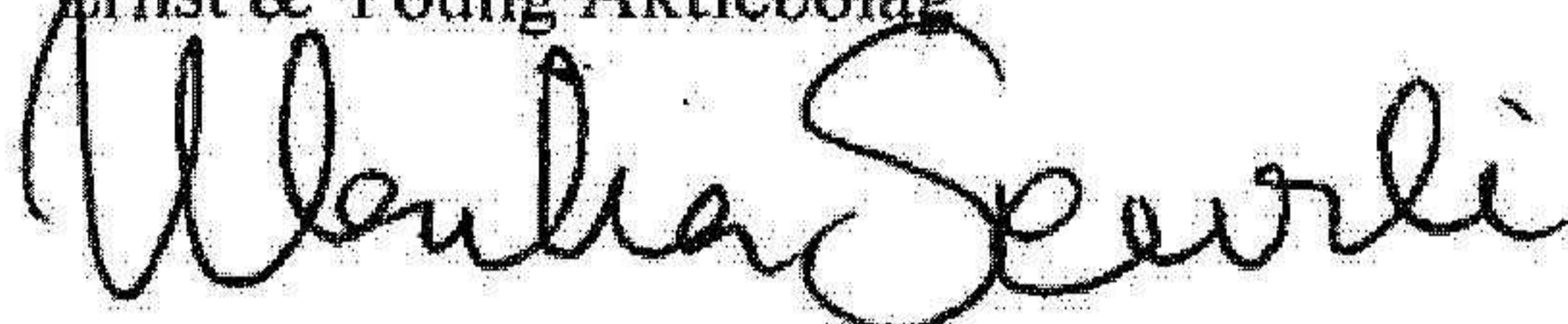
Mats Rengstedt  
Styrelseledamot



Mattias Bülow  
Styrelseledamot

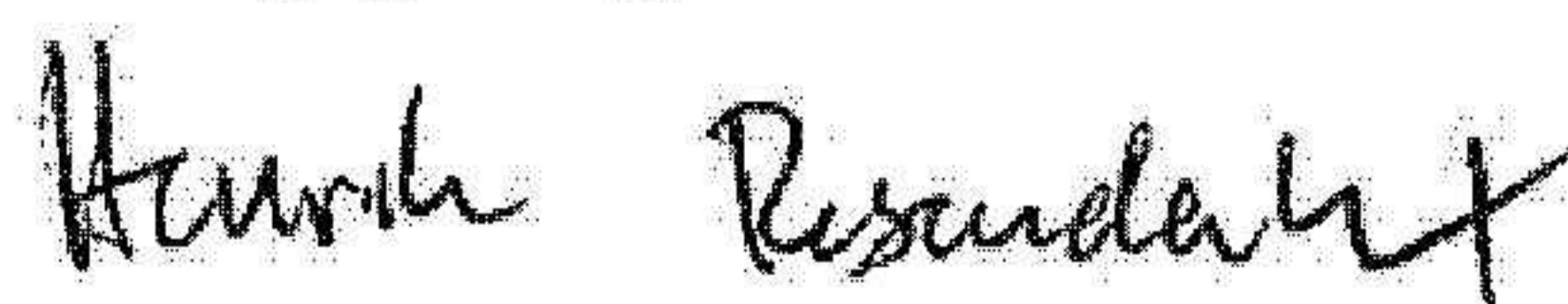
Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-22

Ernst & Young Aktiebolag



Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Henrik Resundant  
0733612582



Building a better  
working world

2022070450094

## 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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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

2022070450095

## 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 V Real Estate Livs Haninge 7 AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionsd 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 22 juni 2022

Ernst & Young AB

Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

0733613582